

DES OBLIGATIONS

imposées au preneur

PAR LE CONTRAT DE BAIL A FERME

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le samedi 7 juillet 1900, à 9 heures du matin

PAR

Louis OZANNE

Avocat

CAEN

Imprimerie Charles VALIN

7 et 9, rue au Canu, 7 et 9

1900

UNIVERSITÉ DE CAEN. — FACULTÉ DE DROIT

DES OBLIGATIONS

imposées au preneur

PAR LE CONTRAT DE BAIL A FERME

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

DANS LA GRANDE SALLE DE LA FACULTÉ DE DROIT

Le samedi 7 juillet 1900, à 9 heures du matin

PAR

Louis OZANNE

Avocat



CAEN

Imprimerie Charles VALIN

7 et 9, rue au Canu, 7 et 9

1900

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1899-1900

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (✻, I. ☉), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. TOUTAIN (✻, I. ☉), professeur de *Droit administratif*
DANJON (I. ☉), assesseur du Doyen, professeur de
Droit commercial et de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (✻, I. ☉), professeur d'*Économie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé*.

LAISNÉ DES HAYES (✻, A. ☉), professeur de *Droit romain*, chargé d'un cours de *Droit civil*.

GUILLOUARD (✻, I. ☉, C. ✚, G. O. ✚, C. I. C. ✚, O. ✚
L. ✚), professeur de *Droit civil*.

LEBRET (I. ☉), professeur de *Droit civil* (député du Calvados).

CABOUAT (I. ☉), professeur de *Droit international public* et *privé*, et de *Législation industrielle*

MM. BIVILLE (A. ) , professeur de *Procédure civile*, et chargé du cours d'*Histoire générale du Droit français*.

AGRÉGÉS :

MM. DEBRAY, chargé d'un cours de *Droit romain* et du cours de *Pandectes*.

René WORMS (I. , , C. ), chargé des cours d'*Économie politique* et d'*Histoire des doctrines économiques*.

LE FUR, chargé des cours d'*Histoire du Droit public français*, d'*Éléments du Droit constitutionnel* et de *Législation financière*.

ASTOUL, chargé d'un cours de *Droit Romain* et du cours sur la *Coutume de Normandie*.

DEGOIS, chargé du cours de *Droit criminel*.

CHARGÉS DE COURS :

MM. ARON, chargé du cours d'*Histoire du Droit français*.

PILON, chargé d'un cours de *Droit civil*.

SECRÉTAIRE :

M. GILLET (I. ) , secrétaire de l'Université de Caen.



5

JURY D'EXAMEN

MM. LAISNÉ DES HAYES, *professeur*, PRÉSIDENT.

TOUTAIN, *professeur*.

PILON, *chargé de cours*.

BIBLIOGRAPHIE

ACCARIAS. — *Précis de Droit romain*. éd. 91. II. n^{os} 615 et s.

AUBRY et RAU. — *Cours de droit civil français*, 4^e éd., IV.
p. 463 et s., p. 505 et s.

BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. — *Traité théorique et
pratique du Droit civil ; du contrat de louage*,
2 vol., I. p. 282 et s.

BONFILS. — *Traité de procédure*, n^{os} 292 et s.

BOITARD et COLMET-DAAGE. — *Procédure civile*, 2 vol., I,
n^{os} 605 et s.

CAUWET. — *Précis d'un cours d'économie politique*, I,
n^{os} 309 et s.

CUQ. — *Institution juridique des Romains*, p. 615 et s.

DALLOZ. — *Répertoire*, v^o Louage.

DALLOZ. — *Supplément au Répertoire*, v^o Louage.

DALLOZ. — *Jurisprudence*.

DURANTON. — *Droit français suivant le Code civil*, XVII,
n^{os} 79 et s., n^{os} 176 et s.

FENET. — *Recueil des travaux préparatoires du Code
civil*.

Gazette du Palais.

Gazette des Tribunaux.

GUILLOUARD. — *Du contrat de louage*, II, n^{cs} 184 et s.,
n^{os} 514 et s.

HUC. — *Commentaire du Code civil*, X, p. 495 et s.

LAURENT. — *Droit civil français*, XXV, n^{os} 235 et s.,
n^{os} 435 et s.

MARCADÉ et PONT. — *Code civil*, VI, n^{os} 465 et s., n^{os} 501
et s.

MERLIN. — *Questions de droit*, v^o *Bail*.

MERLIN. — *Répertoire de jurisprudence*.

POTHIER. — *Du contrat d'échange et de louage*, n^{os} 133
et s.

ROUSSEAU et LAISNEZ. — *Dictionnaire de procédure civile*,
v^o *Compétence des tribunaux de paix*.

LÉON SAY. — *Dictionnaire d'économie politique*, v^o *Te-
nure*.

SIREY. — *Jurisprudence*.

TOULLIER continué par DUVERGIER. — *Le droit civil fran-
çais*.

TROPLONG. — *Droit civil, échange et louage*, II, n^{os} 659 et s.

VAN VETTER. — *Droit romain*, II, p. 214.

Usages agricoles de l'arrondissement de Caen, recueillis
par la Société d'agriculture et de commerce de
Caen.

E. ZOLLA. — *Questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui*.
(Lib. Alcan.)

INTRODUCTION

Le bail à ferme est aujourd'hui d'un usage constant dans tous les pays civilisés, mais il n'en a pas toujours été ainsi; la location des terres ne peut en effet exister que dans une civilisation déjà avancée, et paraît presque inconnue chez les peuples primitifs. C'est qu'elle suppose, outre une extension notable de la propriété individuelle, une inégalité marquée dans la condition des citoyens libres, et une certaine variété des formes de l'activité humaine. Or, il n'en est pas ainsi à l'origine : chacun cultive le petit coin de terre qui lui est nécessaire pour assurer sa subsistance et celle de sa famille, et, satisfait de son sort, ne recherche pas d'autres occupations.

Bientôt cependant, sous l'influence de causes diverses, dont une des plus sérieuses est l'apparition et le développement de l'esclavage, on voit les propriétés rurales augmenter en étendue. Mais le bail à ferme n'apparaît pas encore, parce que les multiples occupations qui absorbent aujourd'hui l'activité des hommes : l'industrie, le

commerce, les carrières libérales, ne sont pas encore assez développées pour arracher ces hommes primitifs à la culture de leurs terres, et que d'ailleurs ils sont trop attachés à la terre qui les fait vivre pour s'en éloigner tout d'un coup, en laissant à d'autres le soin de la cultiver.

La terre continue donc à être exploitée par ses propriétaires comme dans l'époque antérieure, avec cette seule différence que ceux-ci, qui sont des hommes libres, se font aider par des esclaves qui travaillent sous leurs ordres. Le nombre de ces derniers, assez restreint au début, va sans cesse augmentant à mesure que les exploitations deviennent plus importantes ; mais leur situation malheureuse leur enlève toute initiative ; ils ne sont que des machines dans la main du maître.

C'est seulement vers la fin de la République que la situation change, et que le contrat de louage, ou tout au moins le louage immobilier, car le louage de services était déjà connu, fait son apparition. A cette époque, en effet, à la suite des immigrations toujours croissantes, l'usage s'introduisit à Rome de louer aux étrangers des maisons et des chambres. Ainsi se créa une nouvelle industrie qui fut la première forme du louage d'immeubles.

Est-ce cette première apparition du louage qui a donné l'idée d'étendre le même contrat aux

immeubles ruraux, aux fonds de terre? C'est peu probable, bien que cette extension remonte à peu près à la même époque; car il y a une profonde différence entre le louage d'une maison, contrat dans lequel le preneur n'est tenu, en outre du prix, que d'obligations en quelque sorte négatives qui consistent avant tout à ne pas détériorer l'immeuble qu'il habite, et le contrat de louage d'un immeuble rural, qui a pour but principal d'obliger un tiers à cultiver une terre quand le propriétaire de cette terre ne se sent pas la force ou les capacités nécessaires pour s'occuper lui-même de cette culture.

Aussi les causes qui ont fait naître le contrat de louage des terres doivent-elles être distinguées des précédentes. Nous ne les connaissons qu'imparfaitement, mais il en est au moins deux qui eurent certainement une grande influence : l'extension des propriétés foncières et l'inégalité croissante des conditions sociales.

Lorsque, en effet, les domaines s'étendirent, les propriétaires se trouvèrent impuissants à les cultiver par eux-mêmes, et nous savons que, pour suppléer à l'insuffisance de leurs forces, ils s'adjoignirent des esclaves. Ce secours fut précieux tant que les maîtres continuèrent à habiter leurs terres : leur situation était alors analogue à celle du cultivateur actuel entouré de ses domestiques; mais bientôt on commença à désertier

les campagnes pour les villes, et alors les esclaves, n'étant plus surveillés que de loin, ne tardèrent pas à laisser tomber la culture de leur maître. Celui-ci, pour éviter la ruine, trouva le moyen de les intéresser au travail en n'exigeant d'eux qu'une partie des fruits de la récolte ou une redevance périodique en argent, et en leur abandonnant l'excédent des produits de la terre. Voilà la première des causes qui donnèrent naissance au fermage et au colonat.

Nous avons dit que la seconde était l'inégalité croissante des conditions sociales ; et, en effet, les historiens romains nous apprennent que souvent des hommes libres, mais pauvres et opprimés, abandonnaient leur petit domaine à un riche voisin qui devenait leur protecteur, leur *patron*, et pour le compte duquel ils cultivaient désormais à charge de lui payer une redevance.

Peut-être faut-il aussi signaler l'effet des affranchissements, sinon comme une des sources du contrat de louage, au moins comme une des causes qui en ont amené l'extension. Les propriétaires qui se dépouillaient volontairement de leurs esclaves en leur donnant la liberté, se trouvaient, en effet, dans la nécessité de les remplacer par des hommes libres auxquels ils affermaient leurs terres. Ces nouveaux cultivateurs étaient d'ailleurs presque toujours les esclaves

affranchis, qui restaient ainsi sur le même domaine, où ils changeaient seulement de condition.

Quelles qu'en aient été les causes, c'est, nous l'avons dit, vers le commencement de l'Empire que le contrat de louage d'immeubles fait son apparition : il se manifeste dès cette époque sous deux formes, le colonage partiaire et le bail à ferme.

L'apparition simultanée de ces deux sortes de contrats est assez singulière ; car le second est certainement beaucoup plus perfectionné que le premier, et on pourrait croire qu'il lui est de beaucoup postérieur. Il n'en est rien cependant, si l'on en croit Columelle et Pline le jeune. Columelle d'abord nous indique qu'au premier siècle de notre ère, le bail des immeubles ruraux existait déjà, et il le recommande à raison de ses avantages, dans certains cas, sur l'exploitation servile (I, 7) ; Pline le jeune nous enseigne qu'à la même époque le bail à ferme existait déjà, mais que, pour sa part, il le trouve inférieur au colonage partiaire. « Le seul moyen d'aller au devant d'un désordre qui augmente tous les jours et d'y remédier, écrit-il en parlant de ses fermiers, c'est de ne point affermer en argent, mais en nature, de partager la récolte avec le fermier, et de préposer quelques-uns de mes gens pour avoir l'œil sur la culture des terres,

pour exiger ma part dans les fruits et pour la garder. » (Liv. ix, lettre 37.)

Le bail à ferme et le bail à colonage partiaire existaient donc côte à côte dès le premier siècle de notre ère, mais ils n'étaient alors qu'à leur enfance.

Il ne faudrait d'ailleurs pas s'exagérer les différences qui distinguaient ces deux sortes de contrats, et l'on doit tout au moins reconnaître qu'ils procèdent l'un et l'autre de la même idée, qu'ils répondent au même besoin : la nécessité pour les propriétaires d'abandonner à des tiers la culture de leurs terres, et le désir d'intéresser ces tiers à une bonne culture en leur assurant une part du profit réalisé.

Ce qui diffère surtout, c'est la nature du profit que peut ainsi réaliser le cultivateur : le premier remet au propriétaire une partie des fruits de la terre et conserve le reste ; le second les garde tous, mais, en retour, il paie une redevance périodique en nature ou en argent.

Nous sommes déjà loin, on le voit, du malheureux *colon*, qui, sans être à proprement parler un esclave, n'était pas non plus un homme libre, qui était attaché, pour son existence entière, à la terre sur laquelle on l'avait placé, était considéré, lorsqu'il la quittait, comme un déserteur, et reprenait alors sa place dans les rangs des esclaves.

Le *conductor*, dont nous nous occupons maintenant, est, au contraire, un homme libre dans toute l'acception du mot : il est libre d'offrir ses services à qui il veut, et peut en limiter la durée à un certain nombre d'années. C'est bien ce *conductor* qui a donné naissance à notre fermier actuel, et nous allons voir, en nous plaçant quelques siècles plus tard, vers l'époque de Constantin, parce qu'alors sa situation est complètement réglementée, nous allons voir que les obligations auxquelles il est assujéti vis-à-vis de son *locator* sont absolument identiques aux obligations du fermier de notre époque.

Ces obligations sont, d'après les textes, au nombre de trois :

- 1° Payer la *merces*,
- 2° User de la chose en bon père de famille,
- 3° La restituer lorsque le bail prend fin.

De ces obligations, la plus importante est certainement la première, celle qui consiste à payer la *merces*. En principe, le paiement doit être fait entre les mains du bailleur. Il se décompose ordinairement en une série de prestations, exigibles à des époques périodiques fixées par le contrat, par exemple tous les ans, et chacune de ces prestations se nomme *pensio*. Dans certains cas, le preneur peut être autorisé à ne faire qu'un paiement partiel, et même être dé-

chargé complètement de son obligation. Il en est ainsi notamment lorsque des circonstances fortuites ont considérablement réduit, ou, à plus forte raison, anéanti la récolte. (L. 14, § 2, *Loc. cond.* — L. 19, § 6, *Loc. cond.*)

La seconde obligation, jouir de la chose louée en bon père de famille, est indiquée dans les Institutes (III, 24, § 5). C'est une obligation complexe, dans l'appréciation de laquelle le juge a une grande liberté. Justinien nous indique cependant que, dans cette appréciation, il faut tenir compte, non pas de la conduite habituelle du *conductor* dans ses propres affaires, mais de la conduite qu'eût dû suivre un bon père de famille.

Enfin, le preneur doit, à l'expiration du bail, restituer le fonds loué avec ses accessoires, et, bien entendu, il doit le restituer en bon état, ou tout au moins dans le même état qu'il l'avait reçu, sans quoi on pourrait lui reprocher d'avoir manqué à l'obligation précédente de jouir en bon père de famille.

Ces diverses obligations sont garanties par l'*actio locati*, par l'action servienne et par une hypothèque tacite qui porte sur tous les meubles apportés par le fermier dans les lieux loués.

Telle est, rapidement esquissée, la théorie du bail à ferme et des obligations du preneur dans le Droit romain. Elle a passé tout entière

dans notre Droit, qui, nous le verrons bientôt, n'a fait que préciser, sans les modifier, les règles posées par les jurisconsultes romains.

Mais il ne faudrait pas croire que ces règles ont passé directement et sans transition du Droit romain dans le Code civil. Il y eut toute une période intermédiaire pendant laquelle notre ancien Droit bouleversa les principes établis, pour revenir ensuite à peu près au point de départ. Malheureusement, cette époque nous est mal connue, parce que les documents qui nous sont parvenus manquent de précision, et sont entourés de légendes au milieu desquelles il est difficile de se renseigner sur la condition exacte des terres et des cultivateurs.

D'après M. Troplong (*Traité du louage*, préface), le colonat dut disparaître après la conquête de la Gaule : les Francs, en effet, accoutumés à voir la terre cultivée par des esclaves, et incapables d'entrer dans les distinctions subtiles des légistes romains entre l'esclavage et le colonat, considérèrent tout simplement comme esclaves les colons qu'ils trouvèrent sur le sol des campagnes. On retrouve bien encore dans les documents de cette époque quelques traces de l'ancien état de choses, notamment dans les domaines de l'église, où des colons, appelés *coloni liberi*, ont la prétention de se considérer comme supérieurs aux autres serfs ; mais, d'une façon

générale, il est impossible de trouver une distinction nette entre les colons et les esclaves ; les uns se confondent avec les autres.

Ce n'est qu'au X^e siècle que la situation s'éclaircit : un grand changement se produit alors, avec l'établissement définitif de la féodalité, et une heureuse réaction commence à s'opérer. « Chaque fief, dit M. Troplong (préface, p. XLIV) devint un centre d'activité et d'énergie. Le seigneur s'appliqua à trouver, dans le nombre et l'aisance de ses sujets, la force dont il avait besoin pour rester à la hauteur de son rang, pour n'être pas inférieur à ses voisins. Dès le X^e siècle, les affranchissements se multiplièrent ; les serfs obtenaient leur liberté sous la condition que chaque mesure du village paierait une certaine somme d'argent et rendrait certains devoirs en nature ; des concessions de terre furent faites à l'envi aux hommes du fief. On voit sans cesse revenir les baux à cens, les baux à rente, les baux à complant, les champarts, les agriers, les bordelages, les emphytéoses à perpétuité. Le seigneur se dépouillait de ses terres improductives ; et, faisant un appel à l'industrie de ces hommes devenus libres, il leur livrait des terres, à eux et à leurs familles, pour les cultiver moyennant une redevance en argent ou en fruits. Alors, les solitudes se peuplèrent ; les terres en friche se couvrirent de moissons ; des villages

entiers s'élevèrent au pied du château ou du monastère, groupant leurs humbles maisons autour d'une église rustique. Enfin, la population s'accrut, par ces causes diverses, d'une manière prodigieuse dans l'espace de deux cents ans.»

Et M. Troplong ajoute qu'en même temps que la population, le bien-être augmentait dans les campagnes, la vie devenait plus large; des magistrats spéciaux, les *vilici*, étaient donnés aux cultivateurs; on créait des foires et des marchés pour faciliter le commerce. En un mot, la situation se modifiait complètement, et cette transformation ne devait plus s'arrêter. Elle a été s'accroissant sans cesse jusqu'à nos jours, à ce point que celui qui n'aurait pas suivi l'histoire des progrès apportés à la condition des cultivateurs ne verrait, au premier abord, aucune ressemblance entre la situation du fermier normand d'aujourd'hui et celle du colon romain.

Mais, si les tenures du X^e siècle ont une grande analogie avec le bail à ferme actuel ou le métayage, elles en diffèrent cependant à un point de vue fort important: c'est que, en principe, tous les baux de cette époque sont perpétuels. Cela s'explique par cette considération que la classe agricole n'est pas encore suffisamment libre; les seigneurs, seuls propriétaires de la terre, peuvent obliger leurs serfs à la cultiver et

leur défendre de s'en éloigner : pourquoi, dès lors, chercheraient-ils des fermiers volontaires ? C'est seulement au commencement du XII^e siècle que les baux temporaires font leur apparition, parce qu'alors l'autorité des seigneurs n'est plus la même : leurs serfs sont devenus véritablement des hommes libres, capables d'aller offrir leurs services au maître qui leur convient, et de quitter celui qui ne leur plaît plus.

Toutefois, le bail à ferme est encore l'exception, c'est le bail à colonage partiaire qui est le plus usuel. Il faut, en effet, pour que le paysan puisse devenir fermier, qu'il ait un capital suffisant pour acheter le matériel nécessaire à l'exploitation de la terre, et pour entretenir ce matériel. Or, il n'en est pas ainsi. Cependant, cette dernière transformation finit bientôt par apparaître, et, peu à peu, on voit le nombre des métayers diminuer à mesure que celui des fermiers augmente.

L'évolution est alors à peu près terminée : le colon romain, le serf féodal est devenu le fermier d'un domaine important. Sans doute, la terre qu'il cultive n'est pas la sienne, et en cela il reste sous la dépendance du propriétaire, auquel il doit payer, à des époques déterminées, une redevance fixée par le contrat ; mais il discute librement le bail auquel il devra se conformer ;

il cultive cette terre comme il l'entend, et pour cela, il a sous ses ordres des ouvriers, des domestiques, auxquels il commande ; il exerce autour de lui une légitime influence, et marche presque de pair avec son propriétaire.

Il serait fort intéressant d'étudier la nature de ces rapports entre le propriétaire et le fermier, les obligations réciproques de l'un vis-à-vis de l'autre; mais un sujet aussi vaste demanderait des développements trop considérables pour la modeste étude que nous allons entreprendre. Nous avons donc été contraints de nous restreindre aux obligations d'une des deux parties, et c'est uniquement de celles du fermier vis-à-vis de son propriétaire que nous allons nous occuper.

Dans cette étude, nous considérerons d'abord le fermier au moment de son entrée sur la ferme, puis pendant le cours de son bail, et enfin à sa sortie, et nous examinerons successivement les obligations du fermier entrant,—les obligations du fermier en cours de bail (cultiver en bon père de famille, veiller à la conservation du fonds, payer le prix convenu, laisser le bailleur pénétrer sur l'immeuble), — et les obligations du fermier sortant (restituer le fonds, laisser certaines facilités au fermier qui va lui succéder). Puis, dans une dernière partie, nous

examinérons les moyens que la loi met à la disposition du bailleur pour lui permettre d'obliger le preneur à remplir ses obligations.



PREMIÈRE PARTIE

Obligations du fermier entrant

Lorsqu'un nouveau fermier prend possession de l'immeuble qui lui est affermé, les principales obligations qu'il doit immédiatement songer à remplir sont, à coup sûr, celles auxquelles il est tenu vis-à-vis de son bailleur, et ce sont surtout celles-ci que nous nous proposons d'étudier. Mais ce ne sont pas les seules : il doit en outre, et avant même de pouvoir procéder d'une façon définitive à son installation, tolérer de son prédécesseur l'exercice de certains droits, qui sont autant d'empiétements sur les siens, et qu'il nous faut signaler dès à présent.

Cette obligation nous est indiquée dans les termes suivants par l'article 1777, ainsi conçu : « ... Le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables, et autres facilités pour la consommation des fourrages et

pour les récoltes restant à faire..... On doit se conformer à l'usage des lieux. »

C'est qu'en effet il était indispensable, dans l'intérêt même de l'agriculture, et afin d'éviter les innombrables procès qui auraient pu naître à ce sujet, d'organiser la transition entre le bail qui finit et le bail qui commence. Dans le bail à loyer, cette transition s'opère de la façon la plus simple, puisque le nouveau locataire ne prend possession de la maison qu'après le départ de l'ancien, et le législateur n'avait pas à s'en préoccuper ; mais il n'en est pas de même dans le bail à ferme, où il reste presque toujours des récoltes à faire après l'expiration du bail, et des fourrages à faire consommer. On comprend donc que, dans cette hypothèse, la loi oblige le fermier entrant à laisser à son prédécesseur une partie des bâtiments pour engranger les récoltes, lorsque leur maturité permettra de les recueillir, et pour loger les animaux qui dépenseront ces fourrages, jusqu'au moment où il sera possible à ce dernier de quitter la ferme d'une façon complète et définitive.

Et cependant, dans le projet du Code, la partie de l'article 1777 que nous avons transcrite n'existait pas. Elle n'y fut ajoutée que sur les observations de la Cour de Caen, qui, frappée de cette lacune, fit remarquer que, dans bon nombre de contrées, le fermier sortant ne récolte

les gros grains qu'après sa sortie, et à besoin de granges, d'emplacement pour ses fourrages, d'étables et d'écuries. (Fenet, III, p. 456.)

Cela est particulièrement utile dans les pays d'herbages comme la Normandie. Si, en effet, le bail finit à la Saint-Michel, comme c'est l'usage le plus répandu, non seulement à cette date les grains ne sont pas encore battus, mais les herbes ne sont pas complètement dépouillées, la fabrication du cidre n'est pas commencée, ou, tout au moins, est loin d'être terminée. Comment le fermier sortant pourrait-il se tirer d'affaire, si la loi ne l'autorisait à conserver l'usage des bâtiments qui lui sont indispensables : la grange, pour mettre ses récoltes à l'abri ; le pressoir et la cave, pour faire son cidre ; les écuries, pour loger ses chevaux, et enfin la disposition des herbages et prairies, pour le dépouillement des herbes.

Si l'article 1777 devait être interprété à la lettre, il faudrait décider que le fermier entrant n'est tenu de laisser à son prédécesseur que les logements et facilités nécessaires pour la consommation des fourrages et la perception des récoltes restant à faire ; mais le texte même de notre disposition, conçue à dessein en des termes assez vagues, se prête à une interprétation plus large et mieux appropriée aux besoins de la culture. C'est, d'ailleurs, dans cet esprit

que la jurisprudence l'applique, et elle décide notamment que le fermier sortant peut exiger qu'on lui laisse, après son départ, non seulement les logements et facilités dont parle formellement la loi, mais encore tous ceux qui peuvent lui être nécessaires pour les travaux qu'entraîne la perception des récoltes.

Il a été jugé en ce sens, par la Cour d'Amiens, que le fermier entrant ne peut obtenir l'expulsion immédiate du fermier sortant de tout le corps de ferme alors que, s'il ne reste plus à ce dernier des récoltes à faire, il lui reste encore à battre une certaine quantité de blé et d'avoine. (Cour d'Amiens, 5 avril 1876, Dalloz, *Supplément au Rép.*, v° *Louage*, p. 225 note 1.)

Cette disposition de l'article 1777 est, à la vérité, assez gênante pour le fermier entrant, auquel elle retire la disposition d'une partie de l'immeuble, mais elle se justifie par son but. Il était indispensable d'assurer, au profit du cultivateur qui a préparé la récolte par ses soins et son travail, les moyens de recueillir cette récolte, et c'est ce que le législateur a cherché à faire. Notons, d'ailleurs, que l'article 1777 n'est que la contre-partie d'une autre disposition que nous étudierons plus loin, et qui est tout à l'avantage du nouveau fermier, puisqu'elle oblige le fermier sortant « à laisser à celui qui

lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ».

Si le fermier entrant refusait de satisfaire à l'obligation que nous venons d'indiquer, le fermier sortant se trouvant, par là même, atteint dans ses droits, aurait évidemment une action pour obtenir l'exécution des dispositions de l'article 1777; et cette action, il pourrait l'exercer, ou bien directement contre son prédécesseur, qui refuse de s'exécuter, ou bien contre le propriétaire, son ancien bailleur, qui doit assurer sa jouissance jusqu'à la fin. (Bourges, 24 février 1826, Dalloz, *Rép.*, v° *Louage*, n° 851.)

Telles sont les obligations du fermier entrant vis-à-vis du fermier sortant, son prédécesseur : on peut se demander s'il n'en a pas d'autres à remplir vis-à-vis de son bailleur ?

Le fermier entrant n'a pas, à cet égard, d'obligations bien spéciales. Tout ce qu'on peut lui demander, c'est d'exécuter consciencieusement, dès le début, les engagements qu'il a contractés en signant le contrat de bail, engagements que nous nous proposons d'étudier dans la seconde partie de cette étude. Notons cependant qu'il devra s'arranger, d'accord en cela avec son prédécesseur, de façon à remplacer celui-ci sans que la culture subisse aucune interruption. Il devra, notamment, garnir la

ferme au fur et à mesure que l'autre la dégarnit; car, s'il ne le faisait pas, il se produirait dans la culture un moment d'arrêt préjudiciable aux intérêts d'une bonne exploitation, moment d'arrêt que l'article 1777 a précisément pour but d'éviter.



DEUXIÈME PARTIE

Obligations du fermier en cours de bail

C'est la partie la plus intéressante et la plus importante de notre étude. Les obligations spéciales au fermier entrant sont, en effet, forcément très limitées : il est d'abord entravé dans une certaine mesure par les droits que la loi et l'usage réservent à son prédécesseur, et il est, en outre, absorbé par ses travaux d'emménagement, si bien que, pendant les premiers mois, on ne peut se montrer trop exigeant à son égard. Mais bientôt, son installation va être terminée, et alors, débarrassé de ce souci, il devra donner tous ses soins à la terre qu'il a pris l'engagement d'exploiter. En agissant ainsi, il servira d'ailleurs aussi bien son propre intérêt que celui de son propriétaire : son intérêt, parce que, s'il restait inactif, le fonds ne produirait pas, et qu'étant néanmoins obligé de payer les fermages, il aurait bientôt fait de se ruiner ;

l'intérêt de son propriétaire, parce qu'un fonds mal exploité diminue nécessairement de valeur, tandis qu'au contraire une bonne culture augmente cette valeur.

Aussi comprend-on aisément que la loi oblige le fermier, par des moyens de sanction rigoureux, à remplir convenablement ses engagements.

Les obligations que le fermier doit exécuter pendant le cours de son bail sont nombreuses et variées ; nous les avons réparties en quatre groupes, qui feront l'objet d'autant de chapitres. Il doit :

- 1° Cultiver en bon père de famille ;
 - 2° Veiller à la conservation du fonds ;
 - 3° Payer le prix convenu ;
 - 4° Laisser le bailleur pénétrer sur l'immeuble.
-

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATION DE CULTIVER EN BON PÈRE DE FAMILLE

Le Droit romain imposait déjà cette obligation au *conductor* dans les termes suivants : « *Conductor omnia secundum legem conductionis facere debet, et si quid in lege prætermissum fuerit, id ex bono et æquo debet præstare, et ab eo custodia talis desideratur qualem diligentissimus paterfamilias suis rebus exhibet.* » (Institut. III, 24, § 5.)

Après le Droit romain, Pothier exposait la même obligation dans des termes à peu près identiques : « Le conducteur, dit-il, doit jouir et user de la chose qui lui est louée comme un bon père de famille userait de la sienne propre : il doit avoir le même soin pour la conserver qu'un bon et soigneux père de famille aurait pour la sienne propre. » (*Du contrat de louage*, n° 190.)

Dans notre Code civil, les articles 1728 et 1766 nous indiquent que le législateur a entendu se conformer à cette tradition.

L'obligation de jouir en bon père de famille n'est pas spéciale au fermier ; elle existe aussi bien à la charge du locataire d'une maison, et,

d'une façon plus générale, à la charge de toute personne ayant, en vertu de la loi ou d'un contrat, le droit de jouir de la chose d'autrui : emprunteur à usage, usufruitier, etc.

Il serait bien difficile de dire d'une façon précise en quoi elle consiste : « La culture des terres, dit avec raison M. Duvergier, a tant d'objets différents, et les procédés qui sont mis en usage sont si variés, qu'il n'est pas possible de songer à indiquer d'une manière complète toutes les opérations que les cultivateurs des diverses espèces de fonds doivent faire, tous les moyens qu'ils doivent employer, non plus que les actes dont ils doivent s'abstenir. C'est à l'usage suivi dans chaque localité qu'il faut s'en tenir pour décider si les terres labourables, les vignes, les prairies, les bois qui sont l'objet du bail ont été cultivés et soignés convenablement par le fermier. Cette appréciation est donc bien plus l'affaire des laboureurs ou des vigneron du voisinage que celle des jurisconsultes. »

Aussi, c'est avec raison que le législateur n'a pas cherché à définir cette obligation ; il a mieux aimé laisser au juge toute sa liberté d'appréciation pour en déterminer l'étendue. C'est donc le juge qui déterminera, dans les différents cas, si la conduite du fermier a été ce qu'elle devait être, et si les soins qu'il a apportés à la culture ont été suffisants pour le mettre

à l'abri de tout reproche. Dans cette appréciation, les tribunaux s'inspireront naturellement des clauses du contrat, des usages locaux, des précédents, de la nature du fonds loué, etc., en un mot de tout ce qui pourra les aider à se former une opinion.

Il peut paraître exagéré à première vue que le législateur oblige le fermier à prendre soin de sa culture. On pourrait croire que l'intérêt seul de celui-ci est en jeu, et que, par suite, il est libre de le sacrifier en restant inactif. Mais, en réalité, l'intérêt du propriétaire est tout aussi engagé que celui du fermier à la bonne culture des terres, et c'est ce qui explique que ce dernier n'ait pas le droit de s'en désintéresser. La valeur d'une ferme est en effet fort variable, suivant que le fonds est dans un état de culture plus ou moins prospère, et on comprend fort bien qu'un propriétaire auquel son fermier remettrait une terre couverte de ronces et de mauvaises herbes, aurait beaucoup plus de mal à trouver un nouveau fermier que si la terre était en bon état, et ne pourrait en outre demander qu'un prix de location bien inférieur.

Il est donc tout naturel que la loi oblige le preneur à remplir ses devoirs de bon cultivateur, et permette au bailleur de faire résilier le bail, et parfois d'obtenir des dommages-intérêts, lorsqu'il est tombé sur un fermier incapable et paresseux.

Nous avons déjà dit qu'il n'est pas possible d'indiquer d'une façon précise le mode de culture que doit suivre un bon père de famille, parce que ce mode de culture est essentiellement variable. D'une façon générale, on peut cependant décomposer l'obligation dont nous nous occupons en quatre autres obligations que nous allons étudier successivement :

- 1° Obligation de garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation ;
- 2° Obligation d'engraisser les terres ;
- 3° Obligation de ne pas épuiser le fonds ;
- 4° Obligation de ne pas abandonner la culture.

Nous nous demanderons ensuite dans quelle mesure le fermier est responsable de l'inexécution de ces obligations, et quelle en est la sanction.

SECTION PREMIÈRE

Obligation de garnir la ferme

Un bon père de famille ne manquerait pas d'avoir sur sa ferme tout ce qui est nécessaire à la culture. Aussi, l'article 1766 oblige le preneur d'un héritage rural à garnir cet héritage « des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation ».

Les termes mêmes de cet article nous paraissent donner la solution d'une question qui divise la doctrine : quel est le but de cette obligation de garnir la ferme, que la loi impose au fermier ? Est-ce seulement d'assurer la bonne exploitation du fonds, ou bien aussi de garantir le paiement des fermages en offrant au propriétaire un gage suffisant pour asseoir son privilège ?

Pothier se prononçait nettement dans le premier sens : « A l'égard des métairies, dit-il, les fruits de la terre répondent des fermes. Le fermier peut néanmoins être contraint à garnir la métairie des meubles aratoires et des bestiaux nécessaires pour la faire valoir, et cette obligation naît de la nature même du bail ; car, étant obligé de jouir de la métairie en bon père de famille et de la cultiver, il s'ensuit qu'il doit avoir tout ce qui est nécessaire pour la culture. » (*Du contrat de louage*, n° 204.)

MM. Duvergier (*Du louage*, II, n° 100), Troplong (*Du louage*, II, n° 660) et Aubry et Rau (*Cours de droit civil*, IV, n° 371) admettent la même solution que Pothier. D'après eux, le but direct de la prescription de l'article 1766 n'est nullement d'assurer le paiement des fermages : cette prescription n'est édictée que comme une conséquence de l'obligation générale de jouir en bon père de famille. Sans doute, le bailleur pourrait

chercher son privilège sur le mobilier garnissant la ferme; mais il ne ferait alors, comme le dit M. Troplong (*loc. cit.*), que profiter par occasion d'une garantie donnée en premier ordre à la culture des terres.

C'est en ce sens que le rapporteur au Tribunal, M. Mouricault, expliquait l'article 1766, « qui pourvoit au moyen de garantir au propriétaire une culture convenable ». (Fenet xiv, p. 335.)

On peut encore faire valoir, dans le même sens, comme nous l'avons déjà fait remarquer, les termes mêmes de l'article 1766, qui ne parle que des « bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation ».

Cependant, MM. Laurent (*Droit civil*, xxv, n° 435), Guillouard (*Du louage*, II, n° 516) et Baudry-Lacantinerie et Wahl (*Du louage*, I, n° 538) prétendent que, si le preneur doit garnir l'immeuble loué, c'est, non pour en assurer la bonne culture, mais pour assurer l'exercice du privilège du bailleur.

En effet, disent-ils, l'article 2102 accorde au bailleur, pour la sécurité des diverses créances que le contrat de bail fait naître à son profit, un privilège sur les meubles garnissant la maison ou la ferme louée, et, d'autre part, l'article 1752 permet d'expulser le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants pour répondre du loyer. Il doit en être de même dans le cas de

bail à ferme; car on ne comprendrait pas pourquoi une obligation créée pour sanctionner un privilège n'existerait pas dans toutes les hypothèses où ce privilège est donné. (Baudry-Lacantinerie et Wahl, *loc. cit.*)

A cette objection, on peut répondre que la situation du bailleur à loyer est toute différente de celle du bailleur à ferme, le privilège de ce dernier étant déjà garanti par les fruits de l'année. Il est vrai que l'article 1752 impose bien au preneur à loyer l'obligation de garnir la maison de meubles suffisants pour répondre des loyers; mais on ne trouve aucun texte analogue dans la section qui s'occupe spécialement du bail à ferme, et ce silence nous paraît d'autant plus significatif, que l'article 1766, le seul qui s'occupe de l'obligation de garnir la ferme, n'impose cette obligation qu'au point de vue de la culture.

Nous persistons donc à penser que le but principal de la prescription de l'article 1766 est uniquement d'assurer la bonne culture de la ferme, et que, si, en fait, cette prescription peut servir en maintes circonstances à assurer l'exercice du privilège, ce n'est qu'accessoirement.

On peut donc dire, si l'on admet cette opinion, que le paiement des créances appartenant au bailleur est assuré d'abord par un privilège principal portant sur les lieux, et, en second lieu,

par un privilège d'occasion portant sur le mobilier agricole de la ferme.

Cette distinction n'est pas sans importance pratique. Si, en effet, elle est exacte, il faudra décider que le bailleur ne peut compter sur le mobilier de son fermier pour garantir le paiement de ses fermages (nous ne parlons ici que du mobilier agricole, le mobilier garnissant la maison de ferme étant soumis aux règles spéciales du bail à loyer), et qu'il ne peut se plaindre lorsque les bestiaux et ustensiles aratoires apportés par le fermier, bien qu'insuffisants pour répondre des fermages, sont cependant proportionnés aux besoins de l'exploitation.

Il faut également décider que le propriétaire ne peut exercer son privilège sur les ustensiles et animaux de son fermier qu'après avoir épuisé son gage sur les récoltes, qui constituent son privilège principal, et seulement dans le cas où la vente des fruits n'aurait pas produit une somme suffisante pour le désintéresser.

Une autre conséquence de notre interprétation, c'est que le bailleur pourrait obtenir la résiliation du bail par cette raison que le preneur n'a pas garni le fonds des bestiaux et ustensiles nécessaires à une bonne exploitation, et ce alors même qu'il aurait été fourni caution pour assurer le paiement du prix du bail. Il en est autrement en cas de bail à loyer : peu importe au

bailleur, que le mobilier n'ait qu'une valeur insuffisante pour asseoir son privilège, si le preneur lui offre une caution suffisante. Mais, en matière de bail à ferme, cette caution ne remplirait pas le même but : il ne suffit pas en effet au bailleur d'être certain de toucher ses fermages, lorsque, d'un autre côté, il sait qu'il subira un grave préjudice par suite de la mauvaise culture de son fermier, mauvaise culture que l'insuffisance du matériel d'exploitation rend inévitable.

Quid si le preneur garnit la ferme avec un mobilier suffisant pour permettre une bonne exploitation, mais qui ne lui appartient pas, avec un mobilier qu'il a loué à un tiers, par exemple ? Le bailleur, instruit de cette situation, pourra-t-il obliger son fermier à apporter un mobilier agricole à lui propre ? Nous ne le pensons pas : si, en effet la disposition de l'article 1766 n'a d'autre but que d'assurer la bonne exploitation, le propriétaire n'est plus fondé à se plaindre du moment que ce but est rempli. Il est vrai que, dans ce cas, l'étendue de son privilège se trouvera réduite ; mais ce privilège ne deviendra pas pour cela illusoire, comme le prétendent les partisans de l'opinion adverse, puisqu'il pourra toujours s'exercer sur les fruits.

La jurisprudence ne s'est pas encore prononcée d'une manière bien définitive sur cette question. Un arrêt de la Cour de Bruxelles a

cependant décidé que l'obligation imposée par le Code à tout preneur d'un héritage rural de le garnir des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, est bien plutôt exigée dans l'intérêt de l'agriculture que comme garantie du prix du bail. (Cour de Bruxelles, 27 mai 1835, Dalloz. *Rép.*, v° *Louage*, p. 456, note 2.)

Cette obligation, quoique imposée par l'article 1766 en termes impératifs, ne peut cependant être appliquée, dans la pratique, qu'avec quelques restrictions. C'est ainsi que, lorsque les Cours d'appel furent appelées, lors du projet du Code, à présenter leurs observations sur l'article 1766, la Cour de Limoges fit remarquer que cette obligation ne trouve guère sa place que dans les pays de grande culture, parce que, dans les autres contrées, c'est très souvent le propriétaire qui, en affermant, confie à son fermier les bestiaux et les ustensiles aratoires qui lui sont nécessaires, à charge par celui-ci d'en remettre la valeur à la fin du bail. (Fenet, iv, p. 24.) Il est en effet bien certain que, si le bailleur s'est chargé de fournir tout ce qui est nécessaire à la bonne culture des terres, le preneur n'aura plus à se procurer ces différentes choses ; il y a là une convention spéciale par laquelle les parties dérogent aux dispositions de l'article 1766, mais qui n'en atténue nullement l'utilité pratique ni l'autorité.

Une autre hypothèse dans laquelle l'article 1766 ne devra pas être pris à la lettre, c'est celle où le bail ne porte que sur des biens ruraux sans comprendre aucun bâtiment. Si encore ces biens ruraux sont des herbages, on pourra obliger le preneur à les garnir de bestiaux. Mais, si ce sont des terres de labour, il est clair qu'elles ne pourront être *garnies* comme paraît l'exiger l'article 1766. Dans ce cas, c'est chez lui ou dans des bâtiments voisins de la ferme que le fermier tiendra ses bestiaux et ustensiles. Cela n'est d'ailleurs nullement contraire à l'intention probable du législateur, qui paraît n'avoir eu en vue que la bonne exploitation du fonds. Du moment que celle-ci est assurée, peu importe l'endroit où sont logés les bestiaux et ustensiles; qu'ils le soient sur le fonds, lorsque c'est possible, cela est tout naturel; mais, s'il n'existe sur la ferme aucun bâtiment pouvant servir à cet usage, il est bien évident qu'il faudra les loger ailleurs. On ne devra donc pas, dans ce cas, interpréter d'une façon trop draconienne les termes de notre texte.

Souvent, le bailleur prend soin de préciser cette obligation, posée par l'article 1766. C'est ainsi que, dans certains baux, on convient que « les preneurs seront tenus d'habiter par eux-mêmes, avec leur famille et leurs domestiques, ladite ferme, qu'ils garniront de meubles, effets mobi-

liers, chevaux, bestiaux, en suffisante quantité pour répondre de l'entière exécution du bail, et, à cet égard, ils devront toujours posséder dans la ferme au moins tant de chevaux propres au travail, tant de vaches et tant de moutons », ou bien que « les preneurs devront avoir tant de bêtes à cornes, et plus s'il en est besoin, pour dépouiller les herbes d'une façon convenable, mais ne pourront avoir plus de deux juments avec leurs poulains », etc.

A défaut de convention, les tribunaux jugeront, d'après les circonstances, si les bestiaux et ustensiles apportés par le fermier doivent être considérés comme suffisants pour permettre une bonne culture. S'il en était autrement, le bailleur pourrait demander la résiliation avec des dommages-intérêts pour inexécution du bail. (Bruxelles, 18 mars 1807 et 27 mai 1835, Dalloz, *Rép.*, v° *Louage*, p. 456, notes 1 et 2.) Mais nous verrons plus loin que, pour que la résiliation puisse être prononcée, il faudrait que l'inexécution de cette obligation par le preneur eût causé un préjudice au bailleur.

SECTION II

Obligation d'engraisser les lieux loués

Cette nouvelle obligation est comprise, comme la précédente, dans l'obligation plus

générale de cultiver en bon père de famille. La qualité et la productivité des terres dépendent, en effet, de la quantité des aliments fertilisants qu'elles contiennent ; et, comme ces aliments s'épuisent, un bon père de famille ne manquerait certainement pas de les renouveler en temps utile. Le fermier devra donc faire de même.

Dans beaucoup de provinces, l'usage a établi, à cet égard, des règles auxquelles les fermiers devront se conformer, si le bail est muet sur la question. C'est ainsi que, s'il est d'usage de fumer les terres tous les trois ans, le preneur qui ferait une quatrième récolte sans avoir, au préalable, engraisé le fonds manquerait à son obligation.

L'engrais ordinaire d'une ferme est celui qui provient des récoltes et des étables. Aussi Pothier disait-il déjà « qu'il est expressément défendu au fermier de divertir aucuns fumiers et aucunes pailles de la métairie, tous les fumiers et toutes les pailles étant destinés à l'engrais des terres. » (*Du louage* n° 190.) Et depuis Pothier, tous les auteurs sont d'accord pour reconnaître qu'en principe le fermier doit faire consommer sur la ferme les pailles et fourrages qui y sont récoltés.

Cette disposition est assurément fort sage, mais elle n'est édictée formellement par aucun texte : il n'y a là, à notre avis, qu'une pres-

cription rentrant dans l'obligation de cultiver comme le ferait un bon père de famille, et, par conséquent, une simple question de fait. Le juge saisi de la question n'aura donc qu'à se demander comment eût agi, dans la circonstance, un bon père de famille, et à examiner si le fermier a agi de même. C'est ainsi qu'un jugement du Tribunal de Nancy du 22 juillet 1841 décide que les pailles « ne peuvent être vendues par le fermier que lorsqu'il prouve que celles dont il a disposé excédaient ce qui était nécessaire à l'entretien des terres. » (*Pandectes françaises*, v^o *Bail à ferme*, n^o 576).

En cette matière, la jurisprudence attache, d'ailleurs avec raison, une grande importance aux usages locaux. C'est ainsi qu'il a été jugé par le Tribunal de Bruxelles (1^{er} févr. 1860, *Belgique judiciaire*, 1860, p. 1509) qu'il est généralement d'usage, dans les locations de fermes, que les pailles et engrais qui en proviennent doivent être exclusivement employés à l'usage de la ferme et à l'amendement des terres qui en dépendent; que, dès lors, à moins de stipulation expresse ou d'usage local contraire, il n'est point permis au fermier d'en distraire la moindre partie.

Ces principes ne s'appliquent pas seulement aux pailles et engrais, mais aussi à tous les fourrages, qu'ils proviennent de prairies arti-

ficielles ou de prairies naturelles. « Attendu, dit en ce sens un arrêt de la Cour de Bourges, que tous les fourrages d'un domaine sont destinés à la nourriture des bestiaux et à l'augmentation des engrais ; qu'un usage sagement établi dans l'intérêt de l'agriculture a consacré cette règle ; qu'en vain on alléguerait la différence des prairies artificielles de celles naturelles ; que toutes les deux sont le résultat de la culture, et que le fermier a droit de disposer de ses terres ; qu'il aurait pu sans doute profiter seul de la graine, mais que le foin des prairies artificielles est un fourrage comme la paille des céréales, et qu'un fermier ne peut pas plus disposer à son profit des uns que des autres ; Par ces motifs, ... (Cour de Bourges, 9 juillet 1828, S. 1828-30, II, 115.)

Cependant, il ne faudrait pas appliquer trop strictement ces règles, et deux exceptions au moins doivent leur être apportées.

D'abord, il y a des contrées où l'usage autorise le fermier à vendre une partie des fourrages, parce que ces fourrages sont une des principales sources de revenu de la terre. Il en est ainsi par exemple en Normandie, où il est d'usage de vendre une partie du foin. Il faut, dans ces contrées, se conformer aux usages, dont nous avons déjà signalé l'importance en cette matière.

En second lieu, si la ferme produit plus de pailles et de fourrages qu'il n'en faut pour nourrir les bestiaux, garnir les étables et fumer les terres, on doit admettre que le fermier pourra vendre l'excédent. C'est ainsi que, si un fermier transformait en prairies artificielles un terrain jusqu'alors inculte, avec l'intention de créer une source nouvelle de produits en vendant les fourrages qu'il y fera croître, le bailleur ne pourrait pas l'empêcher de disposer de ces fourrages, qui, d'après le bail, n'étaient nullement destinés à la nourriture des bestiaux ni à l'approvisionnement des engrais. (Duvergier, IV, n° 98.)

On voit, par ces exemples, que les tribunaux admettent facilement que les parties ont eu l'intention de se conformer à l'usage. Néanmoins, il est prudent de poser à cet égard des règles précises dans le bail; car il ne faut pas oublier qu'on ne peut imposer au fermier d'autres obligations que celles qui lui sont imposées par la loi, par la convention ou par un usage parfaitement établi. Aussi, il est très fréquent de rencontrer dans les baux des clauses obligeant formellement le fermier à dépenser sur la propriété toutes les pailles et fourrages qui en proviennent.

Mais le fait de dépenser sur la ferme les pailles et fourrages en provenant, ne sera pas

toujours suffisant pour décharger le fermier de son obligation d'engraisser le fonds; il y aura lieu d'apprécier si la terre se contente de cet engrais, ou si, au contraire, il lui en faut de plus abondants. Et, dans ce dernier cas, le fermier devrait s'en procurer d'autres à ses frais, et les répandre sur les terres, parce qu'un bon père de famille agirait ainsi. Cette obligation peut paraître fort lourde, mais on doit songer qu'elle a été prise en considération lors de la fixation du prix.

Encore faudra-t-il que le fermier qui, dans ce cas, achète des engrais pour fumer la terre, les choisisse avec discernement ou, tout au moins, ne commette pas de bévue trop grossière. Il est en effet certains engrais, comme la marne, qui ne conviennent pas à tous les sols, et qui, loin de faire bon effet sur tel ou tel fonds, l'appauvriront notablement. Bourjon (*Droit commercial de la France*) enseignait même que le fermier ne peut marnier les terres sans l'autorisation du bailleur, parce que cet engrais les dégrade et les appauvrit. Cette opinion est évidemment trop absolue : le fermier n'a besoin d'aucune autorisation; mais, si le propriétaire pouvait établir que les terres ont souffert de l'emploi de la marne, il pourrait fort bien se voir condamner à lui payer une indemnité proportionnée au préjudice causé. C'est là une

question de fait, dans l'appréciation de laquelle les tribunaux devront, bien entendu, montrer une grande indulgence pour le fermier, si celui-ci croyait bien faire, et n'employait pas la marne uniquement pour échapper à l'obligation de se procurer des engrais mieux appropriés à la nature du sol, mais plus coûteux.

Dans la pratique, on adopte les clauses les plus diverses pour assurer la bonne exécution de cette obligation. En voici deux ou trois, prises au hasard dans des baux locaux : « Le preneur s'oblige à faire transporter à ses frais, et à mélanger avec du fumier qu'il fournira, les terres de routé que le bailleur pourra acheter, pourvu qu'elles ne soient pas à une distance de plus de deux kilomètres de la propriété, et que la quantité n'excède pas chaque année 50 mètres. » — « Le preneur devra curer les mares toutes les fois qu'elles sécheront ; les vases provenant de ces curages devront être épandues sur les herbes, aux endroits qui en auront le plus de besoin. » — « Le preneur pourra charger les labours autant qu'il le voudra, à la condition de les fumer convenablement à chaque semence. Dans le cas où le fermier exploiterait des terres étrangères au domaine, s'il se procure d'autres écuries et étables que celles qui existent actuellement dans la ferme, afin d'augmenter son bétail en proportion de son exploitation, il

pourra alors employer, sur ses nouvelles terres, une quantité de fumier relative à leur étendue. Mais, autrement, il lui est formellement interdit de faire sortir de la ferme aucune quantité de fumier en provenant. »

SECTION III

Obligation de ne pas épuiser le fonds

Cette obligation diffère peu de la précédente ; car, surtout avec cette culture intensive qui est devenue la règle à l'heure actuelle, le cultivateur qui négligerait d'engraisser son fonds l'aurait bien vite épuisé.

Il était autrefois d'usage, dans les pays de labour, de diviser les propriétés en trois parts, nommées *soles* ou *saisons*, qui étaient alternativement laissées en jachères pendant une année, pour leur permettre de se reposer ; les cultivateurs devaient se conformer rigoureusement à ce mode de culture, qu'on appelait système d'*assolement*. Ce système est aujourd'hui à peu près abandonné ; les progrès de la science agricole ont en effet conduit à reconnaître qu'au lieu de laisser la terre inactive pendant une année sur trois, il est préférable de varier les cultures en engraisant la terre d'une façon plus complète et plus habile. C'est ce que Merlin reconnaissait

dès le début de ce siècle : « Il y a même en France, écrivait-il, des pays où, à mesure que l'industrie du cultivateur s'est étendue, que la force, les qualités relatives du sol et les moyens d'aider, de soutenir, d'augmenter même sa fertilité, ont été mieux connus, la culture par assolement, affaiblie de jour en jour, a enfin disparu. L'usage de faire porter les terres chaque année, par un choix plus éclairé des espèces de fruits variés et substitués les uns aux autres avec discernement, par des engrais plus multipliés, plus actifs, mieux appropriés à la nature des différents sols, enfin par une meilleure culture ; cet usage, pratiqué d'abord dans quelques cantons particuliers, a gagné de proche en proche des provinces entières, et y a opéré un changement presque général dans l'agriculture. » (Merlin, *Répertoire de jurisprudence*, v° *Assolement*.) Et l'auteur en tirait déjà cette conclusion que les propriétaires ne pouvaient se plaindre du *dessolement* de leurs terres, pourvu, bien entendu, que ce dessolement soit effectué de façon convenable, et que le travail supplémentaire qu'on demande à la terre soit compensé par une augmentation d'engrais.

De nos jours, la question n'est plus discutée, et personne ne considère plus le dessolement comme un abus de jouissance de nature à autoriser une action en résiliation.

Quelques auteurs vont même beaucoup plus loin, et prétendent qu'une clause formelle insérée dans le bail pour défendre au fermier le dessolement ne serait pas obligatoire. Ils s'appuient, pour soutenir cette opinion, sur l'intérêt public, qui est de seconder les progrès de l'agriculture, et qui ne permet pas d'entraver ces progrès en imposant au cultivateur des conditions surannées.

Il est permis de se demander si l'intérêt public est réellement en cause, et il nous paraît difficile d'admettre qu'il le soit au point d'autoriser une contravention formelle au contrat. Ce n'est que justice de permettre au propriétaire de régler comme il l'entend l'exploitation de sa propriété; et, si le fermier estime que cette clause lui est défavorable, il n'avait qu'à demander au bailleur de la supprimer avant de signer le bail. Mais, du moment que le contrat est devenu parfait par l'accord des parties, il doit être exécuté en entier dans toutes ses clauses qui ne sont pas contraires à l'ordre public.

Le fait de la part du fermier de ne pas se conformer à l'obligation qu'il a prise de cultiver par assolement, nous paraît donc suffisant pour justifier une demande en résiliation, à condition, bien entendu, que le propriétaire prouve que cette inexécution des conventions est pour lui la cause d'un dommage (art. 1766), ce qui lui sera

facile dans la plupart des cas. Car, s'il a pris la peine d'insérer dans le bail une clause d'assolement, c'est vraisemblablement qu'il avait quelque intérêt à ce que la culture fût ainsi organisée, ce qui suppose qu'une culture différente est de nature à lui causer un préjudice.

C'est donc seulement dans le cas où aucun préjudice n'en résulterait pour le bailleur que le preneur pourra dessoler malgré son bail. Même dans ce cas, il paraîtrait plus conforme aux principes du droit et au respect des conventions d'admettre une solution contraire, mais l'article 1766 exige formellement l'existence d'un dommage pour le bailleur ; il faut donc l'appliquer. Seulement, les juges pourront le tempérer en se montrant assez coulants dans l'appréciation de ce dommage, et en prononçant la résiliation dès que l'existence en sera démontrée.

Alors même que le propriétaire ne subirait aucun préjudice, l'obligation de ne pas dessoler produirait effet, si elle avait été sanctionnée dans le bail par une clause de résolution. Cette clause est en effet parfaitement valable, et elle doit être respectée comme faisant loi entre les parties. Nous pensons donc, à la différence de ceux qui voient dans la prohibition de dessoler une convention contraire à l'ordre public, que, dans ce cas, il y aura lieu à résiliation par cela seul

que le fermier n'aurait pas respecté l'assolement usité dans le pays.

La Cour de Douai a eu à se prononcer sur une espèce de cette nature ; mais le bailleur se bornait à demander des dommages et intérêts, sans agiter la question de résiliation. Or, le préjudice ayant été peu considérable dans l'espèce, les dommages-intérêts furent presque insignifiants ; mais les motifs sur lesquels la Cour base son arrêt n'en sont pas moins intéressants au point de vue du principe :

« Vu la clause du bail authentique du 1^{er} mai 1836, laquelle est ainsi conçue : « Il est expressément arrêté entre les parties que le preneur sera tenu, ce à quoi il s'oblige, de laisser en jachères, dans la dernière année du bail, le tiers de la totalité des terres affermées, à peine de dommages et intérêts » ;

« Attendu que cette clause est claire et précise ;

« Qu'il en résulte que le preneur devait laisser le tiers des terres louées à l'état complet de repos pendant la dernière année de son bail, et que le bailleur devait trouver lesdites terres en cet état à l'expiration du bail ;

« Que, les conventions tenant lieu de loi aux parties qui les ont faites, la stipulation dont s'agit était d'exécution nécessaire, nonobstant les modifications introduites par l'usage dans la

culture des terres, quelque avantageuses d'ailleurs que puissent être lesdites modifications ;

« Que le propriétaire, maître de sa chose, peut imposer au fermier telles conditions que bon lui semble, pourvu que ces conditions, comme ici, n'aient rien de contraire à la loi et à l'ordre public, et que, du moment où le preneur s'est soumis à des conditions, il ne peut plus dépendre de lui d'en éluder l'exécution.

« Par ces motifs..., etc. »

(Cour de Douai, 24 mars 1846, D. 1847, II, 207.)

On peut également supposer l'hypothèse inverse de celle-ci, dans laquelle, le système de l'assolement n'étant point imposé au fermier par les clauses de son bail, celui-ci le pratique. Son propriétaire pourra-t-il lui en faire un grief, en faisant valoir que ce mode de culture est aujourd'hui considéré par tout le monde comme inférieur au système contraire du dessolement, et comme fatiguant davantage la terre ? Non parce qu'on ne peut reprocher à un fermier de ne pas être au courant du progrès de l'agriculture, et de se conformer aux usages dans lesquels il a été élevé. L'obligation de cultiver en bon père de famille doit, en effet, être comprise dans un sens assez large, et les tribunaux se reconnaissent avec raison le droit de rejeter une demande de résiliation ou en dommages-intérêts formée

contre un fermier dont les torts sont excusables et réparables. (Caen 29 juin 1859, *Recueil de Caen* 1859, p. 375.)

Au reste, l'obligation de ne pas épuiser la terre est tout aussi vague que celle que nous venons d'étudier précédemment; et, pour éviter toute contestation, les propriétaires prudents feront bien d'insérer dans le bail toutes les clauses qui pourront leur paraître utiles à cet égard. C'est, par exemple, une chose fort sage que d'interdire au fermier de se livrer, pendant les dernières années du bail, à toute espèce de surcharges, et notamment à la culture du colza, qui épuise rapidement la terre. A cet égard, il a été jugé, par la Cour de Rouen, que le fait par un fermier d'avoir planté en colza une quantité de terre plus grande que celle indiquée dans son bail, donne au propriétaire la faculté, ou de demander la résiliation du bail, ou de réclamer des dommages-intérêts. (*Recueil de Caen et Rouen* 1864, II, 291.)

SECTION IV

Obligation de ne pas abandonner la culture

Si le fermier ne doit pas épuiser le fonds par une culture exagérée, il ne doit pas non plus tomber dans l'excès contraire et aban-

donner la culture (art. 1766); car des terres qu'on néglige de cultiver pendant un certain temps se détériorent tout autant que si on les épuisait en forçant leur production. Il faut donc se tenir dans un juste milieu, et, s'il est bon de laisser les terres se reposer de temps à autre, il faut éviter de prolonger trop longtemps ce repos, sans quoi les ronces et les mauvaises herbes s'y propageraient au point qu'il deviendrait extrêmement difficile de les en extirper.

Lorsque c'est volontairement et sans motifs valables qu'un fermier abandonne la culture, ne fût-ce que partiellement, il est certain qu'il contrevient à l'obligation imposée par l'article 1766, et qu'il est passible des sanctions édictées par le même article. Mais la question est plus délicate lorsqu'il s'est trouvé obligé de quitter les biens loués. Dans ce dernier cas, il convient de faire une distinction.

S'il a été contraint à cet abandon par un cas de force majeure, une inondation par exemple, son propriétaire ne pourra demander contre lui ni la résiliation, ni des dommages-intérêts. Il n'est en effet coupable d'aucune faute, et ne peut être rendu responsable d'un fait qui lui est absolument étranger, et qu'il était impuissant à combattre.

Si, au contraire, l'événement à la suite duquel il s'est vu dans la nécessité d'abandonner la

ferme est le résultat de sa faute, on doit admettre une solution inverse. Il serait en effet injuste de faire supporter au bailleur les conséquences de cette faute.

Supposons, par exemple, qu'un mandat d'arrêt pour crime ou délit soit lancé contre un fermier ; pour y échapper, celui-ci s'enfuit et par conséquent abandonne la culture. Le bailleur pourra-t-il demander la résiliation avec des dommages et intérêts, par application de l'art. 1766 ? La question est embarrassante ; car un mandat d'arrêt ne suppose pas nécessairement la culpabilité de celui qui en est l'objet ; et, par conséquent, on ne peut affirmer que l'abandon de la culture soit une conséquence de sa faute. Aussi paraît-il équitable d'attendre l'issue des poursuites exercées contre lui : s'il est convaincu du crime ou du délit dont on l'accusait, son bailleur pourra demander qu'on lui fasse application de l'article 1766. Si, au contraire, les poursuites n'arrivent pas à établir sa culpabilité, il ne pourra pas être condamné à des dommages-intérêts ; car il a été obligé de partir par une véritable force majeure, et sans qu'il y ait de sa faute. Cependant, comme les poursuites peuvent être extrêmement longues avant d'aboutir à un résultat quelconque, et qu'il serait injuste d'obliger le propriétaire à rester tout ce temps sans fermier, on doit admettre que les tribu-

naux pourront, lorsque les circonstances s'y prêteront, prononcer la résiliation du bail.

Il est d'ailleurs impossible de répondre à cette question par une règle formelle et invariable; car la solution à donner dépend dans une large mesure des circonstances. Il faudrait notamment examiner si le fermier n'a pas commis une faute en prenant la fuite, s'il n'eût pas été plus sage pour lui de rester afin de se disculper du soupçon qui pèse sur lui, et si sa fuite ne doit pas être considérée comme un aveu tacite de sa culpabilité.

Les mêmes principes devraient être appliqués, si le preneur avait été obligé d'abandonner la culture pour échapper à l'invasion des ennemis. Là encore, sa fuite pourra, presque toujours, être considérée comme résultant d'un cas de force majeure dont on ne doit pas le rendre responsable.

L'obligation de ne pas abandonner la culture n'entraîne certainement pas l'obligation pour le fermier d'habiter sur la ferme même. L'article 1766 n'a pour but que d'assurer la bonne culture du fonds, et n'entend nullement détailler les conditions dans lesquelles cette culture devra s'effectuer : c'est seulement le résultat obtenu, bonne ou mauvaise culture, qu'il faut prendre en considération.

SECTION V

Sanction

Nous avons ainsi terminé l'étude des quatre obligations que nous avons indiquées comme constituant l'obligation générale de cultiver en bon père de famille (garnir la ferme, engraisser les terres, ne pas épuiser le fonds, ne pas abandonner la culture). Il nous reste maintenant à voir la sanction de l'inexécution de cette obligation.

Mais, auparavant, il faut nous demander quelle règle on devra suivre pour apprécier si, oui ou non, l'obligation a été exécutée comme elle devait l'être. Suffira-t-il d'une faute légère ou faudra-t-il une faute lourde pour rendre le fermier passible des sanctions édictées par l'article 1766 ?

Pothier enseignait que le preneur n'est pas tenu de la faute très légère, mais qu'il est responsable de la faute légère et, *a fortiori*, de la faute lourde, parce que, dans les contrats qui se font pour l'utilité réciproque des contractants, on ne s'oblige qu'à une diligence commune.

Cette classification des fautes avait l'inconvénient de n'avoir aucune portée pratique ; car

il est bien difficile de dire si une faute doit être considérée comme très légère ou seulement légère. Aussi, elle est aujourd'hui à peu près abandonnée, et on reconnaît qu'il faut s'en rapporter à l'arbitraire des tribunaux sur le point de savoir si, dans chaque espèce, la faute a été suffisante pour justifier la demande en résiliation ou en dommages-intérêts. C'est ce qu'indique en ces termes M. Guillouard : « Sous l'empire du Code civil, dit-il, le détenteur de la chose d'autrui, obligé à sa conservation, est tenu d'y veiller comme le ferait un bon père de famille envisagé *in abstracto*, sauf aux juges à tenir compte, dans chaque affaire, des circonstances particulières qui peuvent diminuer ou aggraver cette responsabilité du détenteur. De là, le preneur devra apporter à la chose louée les soins d'un bon père de famille, sans pouvoir excuser sa négligence en prouvant qu'il est négligent pour son propre patrimoine ; mais les juges devront, pour apprécier la responsabilité que le preneur a pu encourir dans ces limites, étudier avec soin les circonstances du fait. Toute cette matière, dit très bien M. Demolombe à propos de la faute dans les contrats en général, ne soulève, à vrai dire, que des questions de fait. » (*Du louage*, I, n° 236.)

Le juge aura donc toute liberté pour admettre la demande du bailleur ou pour la repousser.

Lorsqu'il estimera qu'elle doit être admise, quelle est la sanction qui pourra être prononcée ?

L'article 1766 répond à cette question en permettant au propriétaire dont le fermier ne jouit pas en bon père de famille d'obtenir la résiliation du bail avec dommages-intérêts. Mais le même article ajoute que l'inexécution des obligations qui sont imposées au preneur d'un fonds rural par la loi ou le contrat de bail, ne suffit pas pour justifier cette sanction; il faut de plus que cette inexécution ait causé quelque préjudice au bailleur. « Le bailleur, dit à ce sujet un arrêt de la Cour de Gand, ne peut poursuivre la résiliation d'un bail à ferme à raison de ce que le fermier ne cultive pas en bon père de famille, et de ce qu'il a méchamment détruit une partie des récoltes, infractions prévues par l'article 1766 C. civ., que si l'inexécution des obligations du fermier lui a causé un préjudice. » (C. de Gand, 17 janvier 1883; D., 1884, II, 92.)

Cette exigence peut paraître singulière : il semblerait plus équitable, au premier abord, d'admettre que le bailleur peut demander la résiliation par cela seul que le fermier ne remplit pas les obligations qui lui sont imposées formellement par son bail. Peut-être le respect dû aux conventions devrait-il, en effet, per-

mettre d'obtenir une sanction contre celui qui manque à ses engagements. Ce n'est cependant pas sans raison que le législateur s'est montré si bienveillant pour le fermier qui s'écarte un peu des clauses de son bail: il importait, en effet, de lui laisser une certaine initiative, afin de lui permettre d'améliorer sa culture par des procédés nouveaux, alors même qu'un propriétaire arriéré chercherait à l'en empêcher, et voilà pourquoi on n'a permis au bailleur de se plaindre que s'il subissait de ce chef un préjudice.

Pour obtenir la résiliation, il faut donc établir deux choses : 1° que le fermier cultive mal, et 2° que cette mauvaise culture est la cause d'un préjudice pour le bailleur. Encore cette double preuve ne suffira-t-elle pas toujours : elle aura pour unique effet, non pas d'obliger le juge à prononcer la résiliation, mais simplement de l'autoriser à la prononcer, si bon lui semble, « suivant les circonstances », dit l'art. 1766. Et la jurisprudence de la Cour de Caen nous paraît, sur ce point, singulièrement rigoureuse. Un arrêt déjà ancien de cette Cour avait décidé que « le droit accordé au propriétaire de demander la résiliation du bail si le fermier ou preneur ne jouit pas de la chose louée en bon père de famille, n'est pas tellement absolu que le fermier ne puisse être excusé par les juges, s'il

a des antécédents excellents de culture, et s'il y a tout espoir d'amélioration pour l'avenir. » (Cour de Caen, 19 mai 1825, S., 26, I, 240.) Un arrêt plus récent, du 21 février 1885, a décidé dans le même sens qu'il ne suffit pas, pour obtenir la résiliation, d'établir le défaut de culture, mais qu'il faut, en outre, prouver « que les dégradations commises sont d'une gravité et d'une nature telle, qu'elles affectent le fonds même, la substance de la propriété, à tel point que le préjudice causé soit dès actuellement irréparable. » (*Recueil des arrêts de la Cour de Caen*, 1885, p. 123.)

Les exigences d'une semblable jurisprudence pourraient avoir des conséquences fâcheuses pour le bailleur, qu'elles mettent dans l'impossibilité de se débarrasser d'un mauvais fermier avant que celui-ci lui ait causé un tort irréparable, s'il n'y avait un moyen bien simple de réduire le pouvoir d'appréciation laissé par la loi aux tribunaux. Ce moyen consiste à insérer dans le bail une clause de révocation expresse, pour le cas où le preneur ne remplirait pas ses obligations : en vertu de cette clause, la résiliation devra être prononcée toutes les fois que le fermier manquera à ses engagements, alors même qu'il n'en serait encore résulté pour le bailleur qu'un préjudice minime et réparable.

Lorsque la résiliation est ainsi prononcée par la faute du preneur, l'article 1766 dispose que « celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764 », ce qui n'est qu'une application des principes du droit commun.

Mais une difficulté peut se présenter : l'article 1766 paraît ne permettre d'allouer des dommages et intérêts que si la résiliation est prononcée. Faut-il en conclure que le bailleur serait non recevable en sa demande, s'il se contentait, pendant le cours du bail, de conclure à des dommages et intérêts pour mauvaise culture, sans demander en même temps la résiliation, ou si, l'ayant demandée, il ne l'avait pas obtenue ? Nous ne le pensons pas ; cela serait une dérogation au droit commun que l'article 1766 ne nous paraît pas autoriser : ce texte permet bien d'obtenir des dommages et intérêts en plus de la résiliation, mais il ne signifie nullement que des dommages et intérêts ne peuvent être accordés sans la résiliation.

La jurisprudence paraîtrait cependant tendre vers une opinion contraire (Cour de Caen, 8 juin 1857, D. 58, II, 87 et la note. — Cour de Nîmes, 22 mai 1855, D. 55, V, 276), en se fondant sur ce que l'article 1766 n'ouvre qu'une seule voie, la résiliation, et que, d'ailleurs, il serait contraire à l'équité de prononcer des dommages

et intérêts contre le preneur encore en jouissance. En effet, disent les deux arrêts précités, tant que le fermier continue à jouir, on peut espérer qu'il réparera par sa bonne culture et son activité les dégradations constatées dans le cours du bail ; et, s'il en est ainsi, si, à l'expiration de sa jouissance, les terres se trouvent dans l'état où il doit les rendre d'après les clauses du bail ou les usages du pays, ou si au moins les dégradations sont devenues moins considérables, alors le propriétaire n'aura droit à aucune indemnité, ou n'aura droit qu'à une indemnité moindre, puisqu'il n'aura éprouvé aucun préjudice ou qu'il n'en aura éprouvé qu'un moins grave que celui qui avait été constaté dans le cours du bail. » (Caen, arrêt précité du 8 juin 1857.)

Cela est déjà contestable. Le fait, de la part du preneur, de manquer à son obligation de jouir en bon père de famille constitue une contravention immédiate : pourquoi donc faudrait-il attendre jusqu'à la fin du bail pour que la répression de cette contravention devînt possible ? Cela peut avoir un grave inconvénient pour le bailleur, si, entre le temps qui s'écoule entre la contravention commise par le fermier à ses obligations et la fin du bail, ce fermier devient insolvable. (Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Du louage*, I, n° 604.)

Mais, même en admettant cette solution, au

moins dans le cas où il est impossible d'estimer immédiatement le préjudice causé, il n'en faudrait pas conclure que le propriétaire né pourrait jamais obtenir de dommages et intérêts, pendant le cours du bail, sans demander en même temps la résiliation. Il n'y aurait, par exemple, aucune raison de lui refuser ce droit lorsque son fermier, par sa négligence, lui aurait causé un préjudice certain et irréparable, comme s'il avait laissé mourir, faute de soins, des arbres en plein rapport. (V., en ce sens, un arrêt de la Cour de cassation du 20 décembre 1858, D. 59, 1, 136.)

Quelque solution que l'on adopte sur ce point, il est certain que, si le bailleur préférerait n'intenter son action en dommages et intérêts qu'à la fin du bail, il pourrait tout au moins demander à faire constater immédiatement, et par experts désignés à cet effet, les dommages causés, afin de préparer ainsi une base à la fixation de l'indemnité qui pourrait lui être due à la fin du bail. (Caen, 6 juin 1857, D. 58, II, 87. — Paris 20 mars 1835 et 27 décembre 1836, D. 46, II, 29.)

Lorsque, pendant le cours du bail, la résiliation est prononcée par la faute du fermier, et accompagnée de dommages et intérêts, ces derniers doivent représenter d'une part le préjudice causé, et, d'autre part, celui qui va être occasionné par la perte des fermages pendant le

temps nécessaire pour trouver un nouveau fermier : c'est ce qu'on appelle l'indemnité de relocation.

M. Guillouard se demande si le bailleur peut soutenir qu'il ne retrouvera pas de fermier aux conditions du bail résilié, et conclure à ce que le fermier sortant soit rendu responsable de la différence entre le prix du nouveau bail et celui de l'ancien. Il estime que cette prétention doit être accueillie, parce que l'indemnité ainsi obtenue ne sera que l'exacte réparation du préjudice résultant de la résiliation. Seulement, afin de sauvegarder les droits du fermier sortant, il faudrait alors faire mettre aux enchères le droit au bail, après une publicité suffisante. (Guillouard, II, n° 526.—Aix, 6 mars 1867, S. 67, II, 100.)

Une espèce assez curieuse, relativement aux sanctions édictées par l'article 1766, s'est présentée, en 1847, devant la Cour de Douai. Un propriétaire, mécontent de son fermier qui ne remplissait pas son obligation de cultiver en bon père de famille, l'avait assigné devant le Tribunal de Cambrai pour obtenir la résiliation du bail et l'autorisation de sous-louer la ferme aux risques et périls de ce fermier. Le Tribunal avait admis ces conclusions ; mais la Cour de Douai cassa avec raison le jugement, et débouta le propriétaire de sa demande en autorisation de

sous-louer, par cette raison que « nulle disposition de la loi n'autorise ce mode de contraindre un preneur à satisfaire à ses obligations. » (Cour de Douai, 16 juin 1847, D. 49, II, 246.) Cette solution est parfaitement juridique, l'article 1766 ne permettant d'obtenir que la résiliation et des dommages et intérêts.

CHAPITRE II

OBLIGATION DE VEILLER A LA CONSERVATION DU FONDS.

On comprend aisément que la loi fasse un devoir au fermier de veiller à la conservation de l'immeuble qu'il exploite : le droit qui lui est conféré est, en effet, toujours susceptible de s'éteindre ; il faut donc qu'il prenne soin de conserver le fonds qui en est l'objet, afin de pouvoir le représenter lorsque son bail prendra fin. Et d'ailleurs, comme son droit ne s'applique qu'à la jouissance, il l'outrepasserait, s'il laissait dépérir la substance de la chose sur laquelle il porte, en négligeant de faire les réparations nécessaires ou en tolérant les usurpations des voisins.

On peut envisager l'obligation de veiller à la conservation du fonds sous deux aspects, que nous allons étudier successivement : le fermier doit d'abord veiller à la conservation du fonds lui-même, c'est-à-dire l'entretenir en bon état ; il doit, de plus, veiller à la conservation des droits attachés à ce fonds, ce qui l'oblige à prévenir le bailleur de toutes les usurpations qui pourraient se commettre.

SECTION PREMIÈRE

Obligation d'entretenir le fonds en bon état

Cette obligation n'est écrite nulle part en termes formels, mais elle résulte tout naturellement de l'article 1728. Ce texte dispose, en effet, que le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille; or, un bon père de famille ne manquerait certainement pas d'administrer sa propriété de façon à la maintenir constamment en bon état. Nous avons déjà étudié une autre obligation qui se rapproche beaucoup de celle-ci: nous voulons parler de l'obligation de *cultiver* en bon père de famille; mais nous avons fait de chacune de ces obligations l'objet d'un chapitre spécial, d'abord parce que l'une ne s'applique qu'à la jouissance, au mode de culture, tandis que l'autre, celle dont nous nous occupons maintenant, s'applique au contraire à la substance de la chose, au fonds lui-même; ensuite parce que la première n'est relative qu'à la terre proprement dite et considérée comme une source de revenus, tandis que la seconde, plus générale, concerne tout ce qui fait partie de la ferme, non seulement la terre cultivable, mais aussi les bâtiments d'habitation et d'exploitation.

Il n'est pas possible de dire d'une façon précise ce que comporte l'obligation d'entretenir la ferme en bon état; car cette obligation est essentiellement variable, et, pour la déterminer dans chaque cas particulier, il faut avant tout tenir compte des circonstances et des usages locaux. On peut cependant la décomposer en deux autres obligations plus spéciales, mais encore assez vagues : 1° l'obligation d'effectuer certaines réparations qu'on qualifie généralement de réparations locatives, et 2° l'obligation de ne commettre aucune dégradation.

§ 1^{er}

OBLIGATION DE FAIRE LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Cette obligation devrait être elle-même envisagée sous deux points de vue différents, suivant qu'il s'agit des bâtiments de la ferme ou du fonds lui-même.

Mais, en ce qui concerne les constructions, le fermier devant être considéré comme un locataire urbain, et les règles à appliquer étant les mêmes que dans le bail à loyer, nous n'entrerons pas dans le détail des réparations que le preneur devra y effectuer : l'étude de ces réparations, qui ne sont que l'accessoire en matière de bail à ferme, nous entraînerait en dehors

dès limites que nous avons tracées à cette étude, consacrée spécialement aux obligations du fermier.

Mentionnons cependant l'article 1754, qui énumère les principales réparations locatives dont le preneur d'une maison, qu'il s'appelle locataire ou fermier, devra se charger pendant son bail : « Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a de clauses contraires, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ; aux récrépiments du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture des boutiques ; gonds, targettes et serrures. » Et l'article 1755 ajoute : « Qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. »

Il importe de remarquer que l'énumération de l'article 1754 n'est nullement limitative ; elle

ne donne que des exemples destinés à guider le juge dans chaque espèce particulière.

Voilà pour les réparations à faire aux bâtiments ; mais il y a aussi des réparations locatives à faire au fonds lui-même. C'est de celles-là surtout que nous avons à nous occuper, parce que, à la différence des précédentes, l'obligation de les effectuer est spéciale au preneur d'un immeuble rural.

Le Code civil est muet sur ce point ; mais il ne faudrait pas conclure de ce silence que le fermier n'est tenu d'aucune réparation : l'article 1720, applicable à la fois aux baux des maisons et des biens ruraux, dispose, en effet, que le bailleur doit faire à la chose louée, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, *autres que les locatives*, ce qui donne clairement à entendre que ces dernières sont à la charge du preneur.

Le fermier est donc tenu d'effectuer les réparations locatives, c'est la règle ; mais la difficulté est de savoir ce qu'il faut entendre par réparations locatives.

Suivant une distinction fort ancienne et adoptée par l'article 605 du Code civil, il y a deux sortes de réparations : les grosses réparations et les réparations d'entretien. Les premières sont, sans aucun doute, à la charge du propriétaire ; les autres se subdivisent elles-

mêmes en réparations de gros et de menu entretien. Ce sont ces dernières qui doivent être considérées comme réparations locatives, et, par suite, effectuées par le fermier. Les réparations de gros entretien restent, au contraire, à la charge du bailleur, qui doit, on le sait, entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. (Art. 1719-1°.)

Nous admettons donc que les réparations locatives que l'article 1720 met implicitement à la charge du fermier, sont toutes les réparations de menu entretien. Quant à savoir quelle est la différence entre les réparations de gros et de menu entretien, il faut reconnaître que nous n'avons à cet égard aucun criterium. C'est une question de fait qui doit être abandonnée à l'appréciation des tribunaux; et la liberté d'appréciation sera ici beaucoup plus large encore qu'en matière de baux à loyer, puisque le législateur ne nous donne aucune énumération analogue à celle de l'article 1754. D'une façon générale, lorsqu'il s'agira de mesurer la responsabilité du fermier, on devra consulter avant tout les usages locaux, qui ont en cette matière une très grande influence.

Aucun texte, il est vrai, n'y renvoie formellement. L'article 1754 leur donne bien force de loi, mais uniquement pour les baux à loyer, et on s'est demandé si on devait étendre cette dis-

position aux baux à ferme. A cette question, tous les auteurs répondent affirmativement. C'est en effet une règle générale que l'usage complète la loi, la supplée au besoin (art. 1160), et prend alors la même force qu'elle. Il est même permis de penser que, si, dans la réglementation du bail à ferme, le législateur a parfois observé un laconisme que beaucoup critiquent, c'est précisément pour donner plus d'importance aux usages établis dans chaque contrée par une longue pratique, et modelés, bien mieux que la loi elle-même, sur les besoins et les intérêts des cultivateurs.

Mais, bien entendu, l'usage ne prend l'autorité de la loi que lorsqu'il est assez constant pour être certain: c'est aux juges de vérifier ce point, et la jurisprudence leur reconnaît, à cet effet, un très large pouvoir d'appréciation.

En étudiant cette matière des réparations, sur laquelle la loi est si peu explicite, M. Trolong dit qu'en principe il ne faudra pas se montrer trop dur envers le fermier, et que, dans le cas de doute, toute réparation forte ou onéreuse devra être reportée du côté de la propriété.

Partant de ce principe qu'il faut se montrer favorable au fermier, on s'est demandé s'il fallait exiger, pour qu'une réparation de menu entretien fût à sa charge, qu'elle eût été rendue

nécessaire par sa faute, ou tout au moins par un défaut de précaution dans l'usage de la chose qui a été confiée à sa garde. Et un certain nombre d'auteurs, parmi lesquels M. Troplong (II, n° 585), répondent à cette question par l'affirmative.

C'est peut-être aller un peu loin. Il est bien certain que, si le fermier a détérioré, par sa faute, une partie quelconque du fonds, il devra la remettre en bon état, mais ce n'est pas en vertu de l'obligation spéciale qui résulte de l'article 1720, II; c'est par une simple application de l'article 1382, et la preuve, c'est que, du moment où le fermier a ainsi causé par sa faute une dégradation, il doit la réparer, quelle qu'en soit l'importance, alors même que cette réparation nécessiterait un travail important et dispendieux, un de ces travaux que tout le monde range dans la catégorie des grosses réparations, et non dans celle des réparations de menu entretien.

L'article 1720, II, qui, nous l'avons déjà dit, met à la charge du preneur les réparations locatives, doit donc avoir une autre portée, et nous pensons que, par réparations locatives, il entend toutes les réparations de menu entretien qui deviennent nécessaires pour maintenir la chose en bon état, alors même qu'elles ne résulteraient en aucune façon de la faute du preneur. Il en est ainsi, par exemple, des répa-

rations qu'il est indispensable d'exécuter chaque année aux clôtures : l'intempérie des saisons, une humidité ou une sécheresse trop persistantes suffisent pour rendre ces réparations nécessaires chaque année, et cependant on admet, à peu près sans discussion, que c'est au fermier de les effectuer, alors même qu'on ne pourrait l'accuser d'aucune négligence, uniquement parce que, s'il négligeait de les faire, il manquerait à son obligation de maintenir la chose en bon état comme doit le faire un bon père de famille.

Quoi qu'il en soit, la question des réparations est une source fréquente de difficultés entre propriétaires et fermiers, chacun cherchant à rejeter sur l'autre le soin de les exécuter. Pour trancher ces difficultés, les tribunaux devront avant tout prendre en considération les circonstances particulières de l'espèce et les usages généralement suivis dans la contrée.

Voici, à cet égard, quelques-unes des règles qu'on peut considérer comme consacrées par l'usage :

Le fermier est d'abord tenu de l'entretien des clôtures, ce qui est tout naturel, car il est le premier à en profiter, la principale utilité des clôtures rurales étant d'empêcher les animaux de sortir de leurs pâturages, ou, au contraire, de les empêcher d'entrer dans les récoltes.

Si ces clôtures sont formées par des haies vives, le fermier doit les élaguer aux époques fixées par l'usage, et les couper jusqu'au pied, tous les six ans dans l'arrondissement de Caen, tous les trois ans, en principe, dans le département de l'Eure et dans celui de la Seine-Inférieure, sauf, bien entendu, les règles établies par un usage contraire. Ainsi, pour certaines sortes de haies vives qu'il est d'usage de tondre et de lier, comme les haies d'épines, de charmille, de buis, le fermier doit les lier et tondre une fois par an. Il doit également boucher les ouvertures ou *brèches* qui pourraient se former, et couper les ronces qui s'avanceraient trop loin du pied de la haie.

Si ce sont des haies sèches, il faudra les maintenir sans brèches et bien liées, et, lorsqu'elles ont besoin d'être réparées, faire ce travail à l'époque de la coupe des haies vives. Les attaches qui relient ces haies sèches, soit qu'elles consistent en harts ou en fil de fer, doivent être nouées du côté intérieur de la propriété. (*Usages agricoles de l'arrondissement de Caen*, p. 40.)

Si ce sont des clôtures artificielles, en bois ou en fil de fer, il faudra redresser les piquets qui les supportent lorsque le besoin s'en fera sentir, réparer et rattacher les fils de fer qui se trouveraient brisés. Mais, lorsque des balisages

sont usés par vétusté, c'est au propriétaire de les remplacer ; il doit alors fournir le bois et payer la main-d'œuvre.

Si le fonds est clos par des fossés, le fermier doit les curer aux époques fixées par l'usage, tous les six ans dans l'arrondissement de Caen ; il doit encore relever les terres qui s'écrouleraient et les rejeter sur le bord, couper les ronces et les herbes qui feraient obstacle au passage de l'eau, etc.

Mais le propriétaire, sauf dans le cas d'une convention spéciale et formelle, ne pourrait obliger son preneur à remplacer les clôtures en mauvais état. Certains auteurs enseignent cependant que c'est au fermier à planter de nouveaux arbres en remplacement de ceux qui viennent à mourir dans les haies. (Ruelle, *Manuel des propriétaires*, n° 516.) C'est une erreur : le fait de remplacer un arbre qui est une partie de la clôture n'est pas un acte de réparation, et, par conséquent, ne rentre pas dans la catégorie des actes que l'article 1720 met implicitement à la charge du preneur. Dans bien des contrées, il est vrai, l'usage a modifié cette règle, et oblige le fermier à remplacer les arbres morts, mais il n'en est pas ainsi en Normandie.

Le fermier doit-il prendre à sa charge le curage des mares et des cours d'eau qui traver-

sent la propriété ? En Normandie, les propriétaires ont coutume de faire exécuter ce travail à leurs frais, et par conséquent, dans le silence du bail, le preneur ne peut y être contraint. Mais il nous semble que cette solution doit être adoptée même dans les contrées où l'usage n'a établi aucune règle à cet égard, parce que le curage est un travail important, dispendieux, et qui ne revient qu'à des intervalles relativement éloignés. M. Duvergier est cependant d'un avis différent ou tout au moins fait une distinction : d'après cet auteur, le fermier en est tenu si, d'après l'usage précédemment suivi, l'opération doit se faire à des termes périodiques qui viennent à échoir pendant la durée du bail ; si, au contraire, il n'y a rien de réglé à cet égard, le curage doit être considéré comme une charge foncière dont le propriétaire conserve l'obligation ; car alors le fermier n'a pas dû prévoir qu'il aurait à supporter de pareils travaux. (Duvergier, iv, n° 106.)

On considère encore ordinairement comme réparations locatives celles qui sont nécessaires aux barrières et palis, aux digues et clôtures des étangs, aux chemins servant exclusivement à l'exploitation de la ferme, aux pressoirs, aux poulies des puits et à leurs cordes, à l'aire du four, aux mangeoires et râteliers, etc.

Lorsqu'un arbre fruitier vient à mourir, le

soin de le remplacer incombe au propriétaire; mais, dans bien des contrées, l'usage oblige le fermier à creuser le trou destiné à recevoir le nouvel arbre, et à planter cet arbre à ses frais. Cependant, comme cette obligation est presque toujours corrélative du droit pour le preneur de profiter de l'arbre mort, la question de savoir si celui-ci en est tenu alors même que le propriétaire se serait réservé l'arbre mort, pourrait faire naître des difficultés dans les cas où l'usage ne serait pas assez solidement établi pour donner une solution indiscutable. Les tribunaux jugeront alors d'après les circonstances de fait et les principes d'équité.

A côté des réparations locatives proprement dites, il est un certain nombre de travaux auxquels l'usage, à défaut de convention, oblige le fermier, mais qui sont bien plutôt des travaux d'entretien que des réparations. C'est ainsi que le fermier est tenu d'écheniller les arbres (L. 24 déc. 1888), d'entretenir les vignes d'échalas et de remplacer ceux qui pourrissent, de soutenir les pommiers et poiriers lorsqu'ils sont chargés de fruits, de faire enlever chaque année le bois sec qui se trouve dans les arbres à fruits et les branches qui poussent le long du tronc, de détruire les fourmilières et taupinières et de les épandre sur les terres, de serfouir et regratter les arbres fruitiers, etc.

Souvent, afin d'éviter les difficultés qui pourraient naître du silence des textes et de l'incertitude des usages, les baux contiennent des clauses qui précisent ce qu'il y a à cet égard de vague et d'indécis. Voici quelques-unes des clauses qui se retrouvent dans la plupart des baux :

« Le preneur devra curer les mares toutes les fois qu'elles sécheront, et au moins une fois pendant le cours du présent bail. (Le bail en question est de 6 ou 9 années.) Les vases provenant de ces curages seront épandues sur les herbes, aux endroits qui en auront le plus de besoin. »

« Il devra faire épandré tous les ans les fourmilières et taupinières, et arracher les joncs marins, ronces et autres mauvaises herbes pouvant croître sur les lieux loués. »

« Il coupera les haies après neuf ans de recroît ; il ne devra pas faire de nouveaux têtards, et les haies qui peuvent servir de clôture aux herbages ne seront coupées qu'à 1^m 20 du sol. Au moment de la coupe des haies, les fossés et hauts-bords devront être remis en bon état par le preneur et à ses frais, parce qu'il les a reçus de même. Toutefois, les ronces existant dans les fossés, aux endroits où elles forment clôture, pourront être laissées, à condition qu'elles ne débordent pas sur les herbes. Le

preneur devra laisser croître dans les haies les brins de pied de belle venue.»

« Les arbres fruitiers qui viendront à mourir ou à tomber par les vents appartiendront au preneur; mais aucun d'eux ne pourra être mis en bûches sans que le bailleur en ait été préalablement averti. Comme compensation, le preneur sera tenu de planter convenablement, échasser et faire greffer à ses frais les jeunes arbres de remplacement; toutefois, ces jeunes arbres, de même que les vieux, lui seront fournis par le bailleur. »

« Le preneur sera tenu de fournir la boisson nécessaire aux ouvriers qui travailleront aux réparations des bâtiments. »

« Et, pour tenir lieu des réparations locatives non désignées dans le présent bail, et incombant au preneur d'après la loi ou les usages du pays, celui-ci devra faire faire, chaque année, aux bâtiments qui lui seront indiqués par le bailleur, quatre jours de maçonnerie, en fournissant les matériaux nécessaires et en acquittant les salaires de l'ouvrier. »

Voilà un certain nombre de travaux de réparation et d'entretien dont le fermier est ordinairement tenu. Il est inutile d'ajouter que, à moins que la convention ne contienne une énumération limitative, comme celle que nous venons de reproduire, ce ne sont pas les seuls, et

qu'il peut s'en présenter, au cours du bail, beaucoup d'autres qui incomberont également au fermier. En cas de difficulté, les tribunaux s'inspireront toujours des usages locaux, des circonstances de fait et des principes d'équité ; mais il convient de remarquer qu'ils ne devront mettre ces diverses réparations à la charge du fermiers que si elles sont la conséquence directe et normale de l'usage de la chose, ou, à plus forte raison, le résultat d'une faute de sa part.

Nous avons beaucoup parlé dans ces dernières pages, de l'influence de l'usage ; elle est en effet capitale et presque toujours décisive en matière de réparations locatives. Mais cette influence est-elle assez considérable pour mettre à la charge du preneur, non plus seulement des réparations de menu entretien comme celles dont nous avons donné quelques exemples, mais de grosses réparations ? Au premier abord, cela semble difficile à admettre, le législateur paraissant avoir mis formellement à la charge du propriétaire les grosses réparations. (Art. 1720.) La jurisprudence paraît cependant tendre vers la solution contraire, et la Cour de Limoges a affirmé cette tendance dans un arrêt du 7 août 1891. (D., 95, II, 177.) Il s'agissait de travaux exécutés à un four et dont la dépense s'élevait à près de 7.000 fr. Le propriétaire refusait de supporter cette dépense en prétendant qu'elle in-

combait à son locataire, aux termes d'un usage constant dans le pays. La Cour, dans son arrêt, commence par reconnaître qu'en principe le bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'y faire, au cours du bail, toutes les réparations qui peuvent être nécessaires, autres que les locatives. Mais elle ajoute qu'un usage, assez ancien pour s'être affirmé, constant, précis, dénué de toute équivoque ou incertitude, peut établir une dérogation à ce principe, et elle décide que « les réparations de gros entretien, et même certains travaux de réfection pour cause de vétusté, peuvent être mis à la charge du preneur, lorsqu'il existe un usage local constant sur ce point ». Voici les principaux motifs sur lesquels est basé cet intéressant arrêt :

« Considérant, dit la Cour, que, si les articles 1719, 1720 et 1754 du Code civil combinés affranchissent en général le preneur des grosses réparations, *a fortiori* doit-il en être ainsi des travaux de réfection ; mais que X (le bailleur) soutient qu'en principe les travaux de la nature de ceux dont il s'agit au procès sont mis, suivant un usage constant, à la charge des locataires ;

« Considérant qu'un tel usage constituerait une dérogation complète à la règle de l'article

1754 Code civil, qui ne laisse à la charge du locataire que les menues réparations d'entretien ; que, de plus, l'article 1755 l'en affranchit même complètement, quand elles sont occasionnées par vétusté (dans l'espèce, il était établi que c'était la vétusté qui rendait les réparations nécessaires) ;

« Que, pour que la prétention du bailleur pût être admise, il faudrait que l'usage allégué par lui s'appliquât à cette double dérogation à la loi, et mît, non seulement lesdites réparations à la charge des locataires, quoique de gros entretien, mais les lui imposât, même au cas où elles sont occasionnées par la vétusté ;

« Considérant qu'à la vérité, l'article 1754, qui fait incomber au preneur les réparations locatives, déclare qu'il faut entendre par là celles qui sont désignées comme telles par l'usage des lieux ; que ce texte ne répugne donc pas à l'idée que des réparations qui, d'après le droit commun, constitueraient, dans l'espèce, de grosses réparations, d'autant plus certainement que les experts les qualifient de réfection, soient cependant considérées comme réparations locatives ou, plus exactement, assimilées à celles-ci, lorsqu'il en doit être ainsi d'après l'usage particulier de l'industrie spéciale qu'elles concernent ;

« Que telle est la prétention de X... ; qu'il soutient qu'elle est justifiée par le résultat des en-

quêtes ; qu'il invoque de plus un précédent du tribunal de Limoges, qui aurait constaté et en même temps consacré cet usage ;

« Considérant que, pour établir une dérogation telle que celle qui vient d'être caractérisée, il faut un usage assez ancien pour s'être affirmé, qu'il soit constant, précis, dénué de toute équivoque ou incertitude », etc.

S'appuyant sur ces motifs, la Cour condamne le locataire au paiement des travaux effectués pour la réparation et la réfection du four. Il est vrai qu'il ne s'agit pas ici exclusivement d'un fonds rural ; mais nous avons déjà dit que l'influence de l'usage est au moins aussi considérable, si elle ne l'est pas davantage encore, en matière de bail à ferme qu'en matière de bail à loyer. La même solution doit donc être admise, et le fermier pourrait se trouver tenu, en vertu de l'usage, à de grosses réparations sur le fonds dont il jouit.

Cependant, ce n'est là que l'exception. Aussi, revenons aux réparations de menu entretien, qui sont à la charge du fermier, non plus exceptionnellement, mais en principe et à moins d'un usage contraire. Pour en finir avec l'étude de ces réparations, il nous reste à déterminer l'époque à laquelle le fermier devra les faire exécuter et les moyens que la loi donne au propriétaire pour l'y contraindre.

On discute sur le point de savoir si le fermier doit faire les réparations locatives au fur et à mesure qu'elles deviennent nécessaires, ou s'il peut attendre jusqu'au moment où son bail va prendre fin.

Les partisans de cette dernière opinion s'appuient sur les articles 1730 et 1731 du Code civil, qui obligent le fermier à rendre la chose louée telle qu'il l'a reçue lorsqu'un état de lieux a constaté cet état, en bon état de réparations locatives lorsqu'il n'a pas été fait d'état de lieux, et que le preneur ne peut prouver qu'il a reçu le fonds en mauvais état. Le législateur s'est servi à dessein de l'expression *rendre*, disent ces auteurs, pour indiquer que c'est seulement au moment où le bail prend fin que toutes les réparations locatives doivent se trouver exécutées; le fermier serait en faute s'il attendait que le bail eût pris fin pour les faire exécuter, mais il est à l'abri de tout reproche du moment qu'elles sont terminées le jour même de l'expiration du bail, et le bailleur ne pourrait le contraindre à les faire exécuter plus tôt.

L'opinion contraire nous semble plus conforme à l'esprit de la loi. L'article 1766 impose en effet au fermier l'obligation de jouir en bon père de famille; or, un père de famille soigneux et diligent ne manquerait certainement pas de faire exécuter immédiatement les réparations

devenues utiles, afin d'éviter qu'elles ne deviennent, avec le temps, plus considérables et plus dispendieuses.

A cela, on objecte que, si l'intérêt personnel du fermier exige qu'il fasse immédiatement les travaux nécessaires, cela ne regarde nullement le propriétaire : du moment que le fonds lui est remis en bon état, dit-on, il doit se tenir pour satisfait ; et, n'ayant pas d'intérêt à ce que les réparations soient exécutées immédiatement, il ne peut y contraindre le preneur.

C'est une erreur : son intérêt est parfaitement en jeu ; car son locataire, qui, aujourd'hui, est solvable et en mesure de payer les dépenses nécessitées par ces travaux, sera peut-être devenu insolvable au moment de l'expiration du bail ; et, s'il a attendu jusqu'à ce moment pour faire exécuter les réparations auxquelles il est tenu, il y a bien des chances pour que ces réparations restent en définitive à la charge du bailleur. D'ailleurs, nous avons déjà dit qu'en ne faisant pas les réparations locatives à mesure que le besoin s'en fait sentir, le fermier contrevient à son obligation de jouir en bon père de famille. Or, si on admet que la contravention est immédiate, ce qui nous semble indiscutable, comment n'admettrait-on pas que la répression peut être également immédiate ?

Nous rejetons donc la théorie d'après laquelle

le fermier pourrait attendre jusqu'au dernier jour du bail pour faire les réparations locatives, et nous estimons qu'il doit les faire exécuter au fur et à mesure qu'elles deviennent nécessaires. Et, il le doit non seulement, comme le concède l'opinion adverse, dans le cas où ces réparations sont absolument urgentes, nécessaires à la conservation même du fonds, mais dans tous les cas où, à défaut de nécessité, le besoin s'en fait sentir, dans tous les cas, en un mot, et c'est là notre criterium, dans tous les cas où un bon père de famille les ferait immédiatement.

§ 2

OBLIGATION DE NE COMMETTRE AUCUNE DÉGRADATION

L'article 1732, qui pose une règle commune aux baux des maisons et des biens ruraux, édicte formellement cette obligation : « Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. » Cette disposition n'est d'ailleurs qu'une conséquence forcée de deux autres obligations plus générales : l'obligation de jouir en bon père de famille et l'obligation, que nous étudierons plus loin, de rendre la chose en bon état.

Que le Code oblige le fermier à s'abstenir de toute dégradation, c'est chose si naturelle qu'il est inutile d'y insister. Le fonds dont il jouit ne lui appartient pas, et ne lui a été confié que pour un certain temps: il serait monstrueux de tolérer que, pendant ce temps, il pût altérer par sa faute l'état de ce fonds. Nous verrons même, en étudiant l'obligation de restituer le fonds en bon état, obligation très voisine de celle-ci, qu'il serait responsable, non seulement des dégradations qu'il a commises lui-même, mais encore de celles qu'il a laissé commettre par sa négligence.

Les dégradations dont un fonds peut avoir à souffrir sont des plus diverses, mais toutes devront être réparées par le fermier, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. Nous reviendrons encore sur ce point, lorsque nous nous demanderons quelles sont les conditions auxquelles doit satisfaire le preneur pour se décharger de l'obligation de rendre la chose. Ces deux obligations sont en effet unies par des liens très étroits, et nous renvoyons à l'étude de cette dernière pour un grand nombre de points qui les concernent toutes les deux.

Mais il est une question délicate, née précisément de cette étroite liaison, dont nous devons aborder immédiatement la discussion. Nous voulons parler de la difficulté qui s'est élevée

sur le point de savoir à quelle époque le propriétaire pourra attaquer le fermier pour les dégradations qu'il a commises : devra-t-il attendre la fin du bail, ou bien pourra-t-il intenter immédiatement une action, et quelle sera alors la portée de cette action ?

Que le bailleur puisse intenter immédiatement une action, tout le monde est d'accord sur ce point ; mais il n'en est pas de même de la question de savoir quel pourra être le but de cette action.

L'opinion la plus répandue prétend que l'action ne pourra tendre qu'à une chose : faire constater les dégradations, et que le droit à une indemnité en raison de ces dégradations ne naîtra qu'à la fin du bail, si elles ne sont pas réparées. On refuse même au propriétaire le droit de demander la réparation immédiate des dégradations.

Les raisons qu'on donne en faveur de cette opinion sont à peu près identiques à celles que nous avons exposées, lorsque nous nous sommes demandé si le bailleur pouvait obliger le preneur à exécuter immédiatement les réparations d'entretien devenues nécessaires. Le fermier, dit-on, ne commet aucune faute, du moment qu'à l'expiration de son bail, il rend la chose en bon état ; et, d'ailleurs, les dégradations qu'il peut commettre ne lèsent en rien les inté-

rêts immédiats de son maître, puisqu'il pourra les réparer avant la fin du bail. C'est donc seulement à la fin du bail que ce dernier aura le droit de se plaindre de ces dégradations, parce que c'est alors seulement que son intérêt entrera en jeu.

La jurisprudence paraît se ranger à cette opinion, et décide « qu'un locataire peut, durant l'existence du bail, faire constater par experts les dégradations commises par le locataire dans les lieux loués, bien qu'il n'en puisse demander la réparation tant que dure la location, mais dans le but de se créer un titre au soutien de l'action qu'il pourra ultérieurement intenter contre ce locataire ». (Cour de Paris, 27 mars 1845, D., 46, II, 29. — V. aussi Cour de Caen, 10 août 1880, *Recueil de Caen* 1880, p. 30.)

Nous préférons adopter ici la même solution que dans la discussion analogue qui s'élève à propos des réparations locatives, et par les mêmes raisons. L'opinion que nous venons d'exposer nous paraît en effet confondre à tort l'obligation de ne commettre aucune dégradation avec l'obligation de restituer la chose en bon état à l'expiration du bail. Il y a sans doute une très grande analogie, mais cette analogie ne va pas jusqu'à la confusion, et c'est précisément pour cela que nous avons fait de chacune de ces obligations l'objet d'un chapitre spécial.

En effet, en dégradant le fonds, le fermier ne commet pas seulement une contravention éventuelle à l'obligation de restituer le fonds en bon état; il commet une contravention immédiate à son obligation de jouir en bon père de famille, et on ne voit pas pourquoi cette contravention ne pourrait être aussitôt réprimée. (Ar. 1145.)

Les partisans de l'opinion contraire, et notamment la jurisprudence, manquent d'ailleurs de logique dans leur théorie; car, s'ils refusent au bailleur le droit d'exiger la réparation immédiate des dégradations et de demander des dommages et intérêts pour ces dégradations (Paris, 27 mars 1845. D. 46, II, 29. — Nîmes, 22 mai 1855. D. 55, V, 276), ils lui reconnaissent le droit de demander immédiatement la résiliation (Caen, 6 juin 1857. D. 58, II, 87). Cette distinction nous semble inadmissible; car, ou bien le droit du bailleur ne prend naissance qu'à l'expiration du bail, et alors il ne peut rien faire pendant le bail; ou bien son droit prend naissance immédiatement, et alors il peut demander, non seulement la résiliation, mais aussi bien la réparation des dégâts et des dommages-intérêts si cette réparation est impossible, ou laisse subsister un préjudice quelconque à ses intérêts.

Pour être complètement logique, l'opinion que nous combattons devrait même refuser au

bailleur le droit de faire constater les dégradations avant la fin du bail. En effet, si le preneur ne peut être immédiatement condamné, c'est que son obligation ne prend naissance qu'à la fin du bail ; mais alors en vertu de quel principe permet-on au bailleur d'agir ? quel intérêt peut-il avoir à obtenir cette constatation ? Craint-il que le fermier ne fasse disparaître les traces extérieures des dégradations qu'il a commises, et ne le mette par là dans l'impossibilité de prouver ces dégradations, qui n'en subsisteront pas moins intérieurement ? C'est la seule explication qu'on puisse donner de cette distinction ; mais elle est loin d'être concluante ; car on ne voit guère comment le fermier pourrait faire disparaître les traces des dégradations sans faire disparaître les dégradations elles-mêmes.

Il nous semble donc plus logique, et en même temps plus juridique, de reconnaître au propriétaire le droit d'agir immédiatement lorsqu'il s'aperçoit, au cours du bail, que son fermier a commis des dégradations, et cela sans qu'il y ait lieu de distinguer si ces dégradations sont réparables ou irréparables.

Ainsi, pour nous résumer, le fermier, qui doit veiller à la conservation du fonds, est tenu d'entretenir en bon état la ferme qui lui est confiée, et nous admettons que, s'il y manque, le propriétaire peut lui intenter une action, soit pour

exiger les travaux de menu entretien auxquels il est obligé, et la réparation des dégradations commises, soit pour obtenir des dommages et intérêts, ou encore pour demander la résiliation. Mais ce n'est pas tout : nous avons déjà indiqué qu'il devait en outre prévenir le bailleur des usurpations que des tiers pourraient commettre, et nous allons maintenant aborder l'étude de cette nouvelle obligation.

SECTION II

Obligation d'avertir le propriétaire des usurpations commises sur le fonds

« Le fermier est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds. » (Ar. 1768.)

Le motif de cette disposition est facile à saisir : le propriétaire, habitant souvent loin de la ferme, ne peut connaître par lui-même les empiétements des voisins ; le fermier au contraire, qui se trouve sur les lieux, est considéré par le législateur comme le gardien de la chose, et il est tout naturel que le propriétaire compte sur lui pour l'avertir des usurpations qui pourraient être commises, usurpations dont il s'aper-

cevra aisément, ses occupations quotidiennes l'obligeant à parcourir continuellement la propriété qu'il fait valoir.

Cette obligation est une conséquence de celle de veiller à la conservation de la chose. Or, pour que cette conservation soit efficace, il faut défendre le fonds, non seulement contre ce qu'on entend, à proprement parler, par des usurpations, mais contre tous les faits illicites qui pourraient compromettre les droits du propriétaire. Ainsi, le preneur devrait avertir son bailleur si un voisin s'opposait à l'exercice d'une servitude établie au profit du fonds affermé, ou commettait des actes susceptibles d'être invoqués plus tard comme établissant une servitude à son profit sur le fonds affermé.

Les usurpations, ou plutôt, pour nous servir d'un terme plus extensif et généralement employé, les *entreprises* qui peuvent être commises sur le fonds affermé sont en effet des plus diverses. Elles peuvent porter atteinte à la propriété même du fonds ou seulement à la possession; mais, dans tous les cas l'intérêt du propriétaire exige qu'il soit averti de ces entreprises, afin de pouvoir y mettre un terme. Supposons, par exemple, dit M. Guillouard (II, 532), que la terre louée jouisse d'une servitude continue et apparente sur le fonds voisin, d'une servitude d'aqueduc par exemple; le voisin met

obstacle à l'exercice de cette servitude en établissant chez lui un barrage. Si ce trouble n'est pas réprimé dans l'année, le bailleur aura perdu la possession ; car le trouble apporté à la jouissance du fermier doit être réputé apporté au propriétaire lui-même. (Cass. 12 oct. 1814, S. 1812-14, 1, 615.) Il en serait de même si le fermier laissait le propriétaire voisin établir sur le fonds une servitude continue et apparente. L'usurpation pourrait encore consister, en dehors de tout acte matériel, dans la signification faite au fermier d'actes extrajudiciaires tendant à porter atteinte aux droits du propriétaire.

Quelle que soit l'usurpation, l'entreprise qui vient à se produire, le fermier doit, aux termes de l'article 1768, qui ne fait aucune distinction, en informer le bailleur.

Mais cette obligation est-elle tellement rigoureuse, que le fermier doive dénoncer toute entreprise, quelle qu'en soit l'importance ou la valeur ? Sur ce point, des opinions contraires ont été émises.

En faveur de l'affirmative, on invoque la situation spéciale du fermier, qui, habitant sur l'immeuble et mieux placé que qui que ce soit pour le surveiller, doit, en gardien vigilant, prévenir le propriétaire de tous les troubles qui menacent son bien. Et on en conclut que,

n'étant pas juge de la gravité des faits, il doit le prévenir de tous sans distinction.

On ajoute que, si l'article 1768 ne parle que d'*usurpation*, c'est évidemment que le législateur a entendu prendre ce mot dans un sens large, et que d'ailleurs l'article 1768 se complète par l'article 1728, lequel oblige le fermier à jouir en bon père de famille et, par conséquent, à ne laisser diminuer en aucune façon la valeur de l'immeuble qu'il détient.

Cette opinion nous semble beaucoup plus juridique que l'opinion contraire. La loi n'a pas, en effet, déterminé les entreprises dont le fermier doit avertir son propriétaire : ne faut-il pas en conclure qu'elle a entendu parler de toutes les entreprises ? On veut faire des distinctions, mais pourquoi ? Nous venons de dire qu'elles ne sont nullement justifiées par les termes de la loi ; elles ne se justifient pas davantage par des considérations pratiques. Tout au contraire, ces distinctions seraient en fait fort dangereuses ; car, si on les admettait, il faudrait s'en remettre sur le fermier du soin de juger des cas qu'il peut se dispenser de dénoncer et de ceux où il doit agir.

M. Dalloz considère cependant comme exagérée l'opinion que nous venons d'exposer, et il estime que le fermier ne peut être obligé d'avertir son propriétaire des actes dirigés contre lui

lorsque ces actes sont irréguliers, par exemple parce qu'ils auraient dû être dirigés directement contre le propriétaire.

Nous préférons l'opinion contraire. A coup sûr, quand un acte est radicalement nul, le fermier peut n'en pas tenir compte, puisque, aux yeux de la loi, cet acte n'existe pas; mais cela ne l'autorise nullement à se poser en juge des entreprises dirigées par des tiers contre le fonds, et à ne dénoncer au propriétaire que celles qui lui paraissent valoir la peine d'une dénonciation.

On peut consulter, à ce sujet, un arrêt de la Cour de cassation du 12 octobre 1814, que nous avons déjà cité, et qui, sans trancher formellement la question, fournit cependant des arguments sérieux. (S. 1812-14. 1. 615.)

Cependant, il ne faudrait pas exagérer cette théorie, et aller jusqu'à dire que, si le preneur omet de faire une dénonciation quelconque, les tribunaux se trouveront dans la nécessité de le condamner à des dommages et intérêts. Nous estimons qu'en théorie ce manquement de sa part constitue une faute; mais, si cette faute n'a causé aucun préjudice au propriétaire, les juges pourront évidemment l'excuser et ne prononcer aucune condamnation.

Dans quelle forme l'avertissement doit-il être donné? La loi n'en dit rien, d'où il faut conclure que tous les moyens seront bons.

L'avertissement pourra donc être donné n'importe comment, verbalement ou par écrit; mais il sera prudent pour le fermier, surtout s'il n'est pas en très bonne intelligence avec son propriétaire, de ne le donner que par lettre recommandée, ou mieux encore par acte d'huisier, sans quoi il pourra se trouver fort embarrassé pour prouver qu'il a rempli son obligation, si le bailleur, de mauvaise foi, nie avoir été averti.

Quant au délai dans lequel l'avertissement doit être donné, il est déterminé par l'article 1768 : c'est « le même délai que celui qui est réglé, en cas d'assignation, suivant la distance du lieu. » Cette distance est celle qui existe entre la ferme et le domicile du propriétaire.

Le point de départ de ce délai sera, en principe, le jour même où l'usurpation aura été commise pour la première fois; car le fermier, chargé de veiller sur l'immeuble, est censé avoir connu le trouble le jour même où il s'est produit. Cependant, on admet qu'il pourrait faire la preuve contraire et établir que, pendant un certain temps, il a ignoré la voie de fait : le délai ne courra alors, sauf en cas de négligence de sa part, que du jour où il en a eu connaissance.

La brièveté de ce délai se comprend aisément : c'est en effet du jour où le fermier a eu connaissance du trouble que ce trouble est censé

avoir commencé à courir vis-à-vis du propriétaire, et non pas du jour où ce dernier en est averti par son fermier. La chose a été jugée par la Cour de cassation dans une espèce assez curieuse. (Arrêt du 12 octobre 1814, précité.) Le fermier d'un domaine avait été troublé dans sa possession par une signification en date du 6 juin 1809. Il n'en avertit le propriétaire que le 11 avril 1811. Celui-ci intenta immédiatement son action en complainte; mais il lui fut répondu par une fin de non-recevoir, l'action n'ayant pas été intentée dans le délai d'un an fixé par l'art. 23 du Code de procédure civile. Il attaqua le jugement, prétendant que le délai d'un an ne pouvait courir que du jour où il avait reçu la dénonciation de son fermier; car, avant cette dénonciation, il avait absolument ignoré l'atteinte portée à ses droits. La Cour de cassation, saisie en dernier lieu de la question, lui donna tort: « Attendu que, si les actes extrajudiciaires constatant le trouble de droit n'avaient été contre-signifiés au demandeur de la part de son fermier que le 11 avril 1811, la faute n'en était pas imputable au défendeur à la cassation, mais au fermier du demandeur, qui était seul responsable de sa négligence, aux termes de l'article 1768 du Code civil. »

Lorsque le fermier a ainsi manqué à son obligation d'avertir le bailleur en temps voulu, il

est, d'après l'article 1768, responsable de tous dépens et dommages et intérêts, c'est-à-dire qu'il devra indemniser le propriétaire de tout le préjudice que ce défaut de dénonciation pourra lui causer. Ce préjudice sera évidemment plus ou moins considérable suivant les événements, mais il pourra être fort lourd : si, par exemple, le fermier a laissé un voisin acquérir par usurpation une partie du fonds, il devra en rembourser la valeur au propriétaire évincé.

Mais supposons que le défaut d'avertissement n'ait rien changé à la situation du propriétaire, par exemple parce que le droit du tiers usurpateur était incontestable : le fermier devra-t-il, même dans ce cas, une indemnité ? La question doit être résolue suivant les circonstances : si le défaut d'avertissement n'a causé aucun préjudice au propriétaire, celui-ci ne pourra évidemment demander aucuns dommages et intérêts. Mais il en sera autrement s'il peut établir un préjudice quelconque, si minime qu'il soit ; car nous avons déjà dit que le fermier était tenu de l'avertir de tous les troubles qui pouvaient se produire, sans avoir à en apprécier la valeur et à se demander s'il serait possible ou non de les faire cesser : en n'avertissant pas il a commis une faute, et il doit réparer toutes les conséquences de cette faute. Le bail-

leur pourrait donc obtenir des dommages et intérêts en établissant, par exemple, que, s'il avait été averti de la prétention du tiers, il aurait pu, non pas la faire écarter, mais tout au moins en retarder tant soit peu l'effet, ce qui aurait allongé d'autant sa jouissance.

Il y a cependant un cas dans lequel la jurisprudence dispense le preneur de la dénonciation de l'article 1768 : c'est celui où le bailleur connaît le trouble sans cette dénonciation ; mais alors c'est, bien entendu, au preneur de prouver que le bailleur savait ce qui se passait. Bien que cette exception soit assez discutable pour ceux qui admettent la théorie que nous avons exposée, d'après laquelle le fermier doit avertir le propriétaire de toutes les usurpations sans exception, il faut reconnaître qu'elle a tout au moins l'avantage d'éviter, dans les cas qu'elle vise, les frais de dénonciation.

La Cour de cassation a appliqué cette exception dans un arrêt du 1^{er} décembre 1825. Un sieur Mouville avait intercepté un cours d'eau qu'il devait à des prairies affermées par le sieur Martin aux sieurs Chéry et Julien. Le propriétaire, le sieur Martin, s'étant aperçu lui-même de cette usurpation, intenta une action contre le sieur Mouville, qui fut condamné à lui payer une somme de 6,147 fr. à titre de dommages et intérêts. Les fermiers n'avaient point dénoncé au

propriétaire le trouble qu'on avait apporté à leur jouissance, et dont celui-ci s'était aperçu de lui-même. Cependant, la Cour de Rouen et, après elle, la Cour de cassation jugèrent qu'ils n'avaient nullement engagé leur responsabilité en ne dénonçant pas le trouble à leur bailleur, puisque celui-ci en avait eu connaissance en temps utile et en avait obtenu réparation. (Sirey, 1825-27, 1, 227.)

Ce même arrêt tranche une autre question qui n'est pas sans intérêt au point de vue des conséquences que peut entraîner, pour le fermier, le défaut de dénonciation du trouble dont il est victime de la part d'un tiers. On sait que ce trouble autorise le preneur à exercer contre son bailleur l'action en garantie, et à lui demander une diminution de fermages, mais cela à une condition que nous indique l'article 1726, d'après lequel la diminution ne sera faite que si le trouble a été dénoncé au propriétaire comme le veut l'article 1768.

Or, dans l'espèce, nous avons dit que cette dénonciation n'avait pas eu lieu. Les fermiers ayant cependant demandé qu'on diminuât du montant de leur fermage les 6.147 fr. obtenus par le propriétaire à titre de dommages et intérêts, celui-ci chercha à se dérober en alléguant que, d'après l'article 1726, il ne devait leur tenir compte de l'indemnité par lui reçue qu'autant

qu'ils lui auraient dénoncé le trouble, et qu'ils ne l'avaient pas fait. La Cour de Rouen rejeta cette prétention, par ce motif que « les fermiers, ayant éprouvé des pertes par le changement des lieux, devaient être indemnisés de ces pertes par le propriétaire, qui avait reçu lui-même une indemnité ». Et la Cour de cassation, saisie de la question, jugea que cette décision ne violait pas la loi.

Ainsi, d'après cette doctrine, la dénonciation, exigée tant par l'article 1726 que par l'article 1768, ne l'est pas d'une façon tellement impérative, qu'elle ne puisse être suppléée, et notamment elle n'est pas nécessaire lorsqu'il est établi que le propriétaire connaissait par ailleurs le trouble ou l'usurpation : dans ce cas, le défaut de dénonciation de la part du fermier n'engage nullement sa responsabilité.

Malgré cette théorie, il nous semble qu'un fermier prudent ne devrait jamais manquer de dénoncer au propriétaire les entreprises, quelles qu'elles soient, qui pourraient être exercées contre le fonds, alors même que ces entreprises paraîtraient ne pouvoir aboutir, ou qu'il serait à présumer que le propriétaire en a déjà connaissance. En agissant ainsi, le fermier pourra éviter bien des procès dont le résultat lui serait toujours préjudiciable, alors même que les tribunaux lui donneraient raison.

CHAPITRE III

OBLIGATION DE PAYER LE PRIX

SECTION I^{re}

De cette obligation en elle-même et de son exécution

Cette obligation, commune au bail à ferme et au bail à loyer, est indiquée en termes formels dans l'article 1728-2° du Code civil. Il était d'ailleurs inutile de lui consacrer un texte; car, par sa définition même, le louage suppose un prix convenu pour l'usage et la jouissance de la chose (art. 1709), et cette condition est tellement essentielle au contrat que, si elle avait été supprimée par une convention intervenue entre le bailleur et le preneur, le contrat de louage n'existerait plus : il pourrait y avoir un prêt à usage ou une donation de fruits, mais il n'y aurait pas bail à ferme.

Puisqu'il faut un prix, il va sans dire que ce prix doit être sérieux, car un prix dérisoire, ou stipulé avec l'intention de ne pas l'exiger doit être considéré comme n'existant pas. Cependant, il ne faudrait pas croire que le prix doive repré-

senter d'une façon parfaitement exacte le revenu de la chose louée ; il suffit, comme le dit Pothier, « qu'il soit de quelque considération eu égard à la valeur de la chose louée ; car, s'il n'était d'aucune considération, comme si une métairie était louée pour un écu, ce ne serait pas un contrat de louage, mais un contrat de prêt à usage. » (Pothier, *Du contrat de louage*, IV, n° 35.)

Mais, de ce que le prix doit être sérieux, il ne s'ensuit pas, nous venons de le dire, qu'il ne doive être ni inférieur ni supérieur à la valeur locative de la ferme. Le contrat de louage serait parfaitement valable alors même qu'il aurait été consenti par un prix bien inférieur au juste prix ; car, à la différence du contrat de vente, la lésion n'est jamais, en cette matière, une cause de nullité. (Rouen, 21 mai 1844, Dalloz, *Rép.*, v° *Louage*, p. 297, note 1. — Douai, 24 juillet 1865, D. 66, II, 29.)

Non seulement le prix doit être sérieux, mais il doit encore être déterminé par les parties. Il l'est ordinairement par le bail lui-même ; cependant, il peut arriver qu'un propriétaire afferme son fonds sans indiquer son prix de location. Nous pensons que cette omission doit constituer une cause de nullité du contrat ; car le prix est une des conditions essentielles du louage, et, s'il n'y a pas de prix fixé, il ne peut y avoir de contrat. Toutefois, si le prix pouvait être

considéré comme déterminé de façon suffisante par l'usage des lieux, le contrat serait valable ; car on devrait supposer que les parties ont tacitement entendu s'en rapporter à cet usage.

Quelquefois, les parties conviennent que le prix sera fixé par un arbitre ou un expert. Un bail ainsi fait est certainement valable, si ce tiers accepte l'arbitrage et fait l'estimation demandée ; mais, dans le cas contraire, il faudrait décider qu'il est nul, parce qu'alors il n'y a plus accord des parties et, partant, pas de contrat. L'article 1592 fournit un argument sérieux à cette solution : il tranche en effet la question d'une manière formelle en matière de vente ; et, à défaut de règles en matière de louage, il est tout naturel d'appliquer par analogie les dispositions de ce texte.

Il peut arriver, lorsque la convention de louage se trouve ainsi frappée de nullité parce que le prix n'en a pas été fixé, que le preneur entre néanmoins en jouissance, et y reste pendant un certain temps. Il a été jugé, dans ce cas, que si le preneur n'établit pas son droit à occuper gratuitement l'immeuble, les tribunaux peuvent le condamner à payer au bailleur une indemnité représentant la perte éprouvée par ce dernier du fait de sa privation de jouissance. (Orléans, 12 février 1842, S. 42, I, 459.)

§ 1^{er}

En quoi doit consister le prix ? On admet généralement que ce peut être indifféremment en argent ou en nature ; et, en effet, les articles 1709 et 1728 parlent bien de la nécessité d'un prix, mais ils n'ajoutent pas que ce prix devra consister en argent ; rien ne s'oppose donc à ce qu'on convienne que, au lieu de payer une somme d'argent, le fermier devra fournir une certaine quantité de grains ou denrées, ou encore exécuter certains travaux.

Remarquons cependant que, si, aux termes de la convention, le preneur s'était engagé à fournir, non pas une quantité déterminée de denrées, mais une quantité proportionnée à l'importance de la récolte, il n'y aurait plus bail à ferme proprement dit, mais colonage partiaire, comme nous l'indique l'article 1^{er} de la loi du 18 juillet 1889. « Le bail à colonage partiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet, pour un certain temps, à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en *partager* les produits avec le bailleur. » C'est précisément ce partage qui fait la différence entre le bail à ferme et le métayage, et l'importance pratique de cette distinction est considérable : si le preneur s'est

engagé à fournir une quantité déterminée de fruits ou denrées, il devra les fournir quand même la ferme ne les aurait pas produits, sauf alors à se les procurer comme il entendra. Si, au contraire, il n'est tenu qu'à partager dans une certaine mesure les fruits ou denrées, il ne devra rien à son propriétaire lorsque la ferme n'aura rien produit, parce qu'alors il ne pourra évidemment y avoir lieu à aucun partage.

Cette distinction entre le bail à ferme et le bail à colonage partiaire nous paraît très nette, surtout depuis la loi de 1889. Cependant, un certain nombre d'auteurs enseignent qu'il n'y a bail à ferme que si le prix consiste en une somme d'argent, et qu'il y a colonage partiaire, non seulement lorsque le contrat attribue au propriétaire une quotité des fruits de la récolte annuelle, lorsqu'il y a partage, en un mot, mais aussi lorsqu'il lui attribue chaque année une quantité déterminée de fruits, par exemple cinq cents boisseaux de pommes. Malgré l'autorité qui s'attache aux décisions de ces auteurs, nous persistons à croire, en nous appuyant sur les termes de la loi de 1889, que, dans ce dernier cas, il n'y a pas colonage partiaire, mais bien bail à ferme.

Nous admettons donc qu'il y a bail à ferme, non seulement lorsque le prix est stipulé en argent, comme cela arrive généralement, mais

encore lorsqu'il est stipulé en nature, pourvu que le contrat détermine la quantité de denrées que le preneur devra fournir.

Si le prix a été stipulé payable en nature, il est bien évident que le fermier ne pourra obliger son propriétaire à recevoir son paiement en numéraire, alors même que les biens affermés n'auraient pas produit de denrées de l'espèce convenue : il devrait alors en acheter, à moins que le bail n'indique le contraire.

Mais le fait que ces denrées, qui doivent en principe être fournies en nature, ont été estimées dans le bail, modifiera souvent cette situation ; car, la plupart du temps, il apparaîtra clairement que le but de cette estimation était de laisser au preneur le choix entre le paiement en nature et le paiement en espèces. Il faudra cependant examiner avec soin quelle a été l'intention des parties et s'y conformer. Il se peut, par exemple, que l'estimation n'ait été faite qu'en vue de la perception du droit d'enregistrement, et alors elle ne donnerait pas au preneur la faculté de choisir.

Les paiements en nature sont d'ailleurs très rares en Normandie, ou du moins il est rare qu'ils représentent la totalité du prix ; mais souvent on stipule un prix principal payable en argent et, en outre, quelques charges accessoires, qui consistent, par exemple, en *faisances* ou en

travaux, tels que des charrois. Ces diverses obligations, qu'on peut considérer comme des accessoires du prix, qu'elles viennent en effet augmenter, tendent aujourd'hui à tomber en désuétude; mais, pendant longtemps, elles ont été fort en faveur, et, dans presque tous les vieux baux, on retrouve des clauses analogues à celle-ci, que nous tirons d'un bail du 7 novembre 1625 : « Les preneurs, pour droit de laitage, paieront chacun an 25 livres de beurre, et 5 douzaines de fromages vieux ; pour la saison qu'ils les paieront : moitié à Noël, et l'autre moitié à Pâques.— Bailleront six poulets à la Toussaint, plus deux charretées de foin par chacun an..... et les charroieront dans tel lieu que bon semblera au bailleur, dans la commune de... ; bailleront en outre une charretée de raves, et la conduiront comme ci-dessus. »

Cette obligation d'exécuter certains charrois, comme ceux qu'indique cette clause, peut faire naître quelques difficultés à l'occasion de son exécution. Pothier nous a donné, à cet égard, des indications dont les tribunaux s'inspirent encore aujourd'hui. C'est ainsi qu'on admet que le bailleur ne doit pas exiger ses charrois au moment où les travaux de la campagne sont pressants, comme dans le fort de la récolte, mais qu'il doit attendre un temps plus commode à son fermier pour les faire (Pothier, *Du Louage*,

n° 205); que le bailleur ne peut non plus obliger le preneur à aller chercher dans des endroits éloignés les matériaux qu'il doit transporter, lorsqu'on en trouve de bons dans des endroits plus voisins de la métairie (n° 206); enfin que, si le fermier s'est obligé aux charrois nécessaires pour les réparations à faire à l'immeuble, il faut avoir égard à l'état dans lequel était cet immeuble lors du bail. « Si, par exemple, la métairie était alors couverte en chaume, et que le propriétaire veuille la faire recouvrir en tuiles qu'il faille aller quérir loin, le fermier ne sera pas obligé au surcroît de voitures auquel ce changement donne lieu; car le propriétaire ne peut pas, par son fait et en changeant l'état de sa métairie, rendre plus dure l'obligation de son fermier et l'assujettir à un plus grand nombre de voitures que celui auquel il s'était attendu. » (N° 207.)

Quelquefois encore, au lieu de ces faisances et charrois, le propriétaire impose au fermier l'obligation de fournir la boisson nécessaire aux ouvriers qu'il occupe à l'entretien des bâtiments de la ferme ou à d'autres travaux : c'est là encore une charge accessoire qui vient s'ajouter au montant du prix. Notons cependant que, dans beaucoup de contrées, et notamment dans la nôtre, l'usage accorde alors au fermier, en compensation de cette fourniture, le bénéfice des

copeaux, des rognures et bois de démolition ne pouvant être utilisés pour les besoins de la ferme, des pailles de découverture et autres débris analogues qui résultent de l'exécution des travaux. (*Usages agricoles de l'arrondissement de Caen*, éd. 1896, p. 20.)

En outre du prix proprement dit et de ces charges diverses que la convention vient y ajouter, le fermier doit acquitter les frais accessoires du paiement (art. 1248) ; et notamment, si le prix du bail consiste en denrées, les frais de mesurage ou de pesage seront à sa charge, car le paiement ne pourrait avoir lieu sans cela.

Il doit encore se charger des frais et loyaux coûts du contrat de bail, tels que le prix du papier timbré, les honoraires du notaire, si le bail est notarié, et les droits d'enregistrement. Cela résulte de l'article 1593, écrit, il est vrai, en matière de vente, mais qu'il y a lieu d'appliquer ici par analogie; car tous ces frais, comme les frais de vente, ont pour but de mettre le preneur en possession de la chose.

Enfin, le fermier supportera encore, sauf convention contraire bien entendu, les impôts qui sont une charge de la jouissance, et notamment l'impôt des portes et fenêtres. L'article 12 de la loi du 4 frimaire an VII permet cependant au fisc d'exiger contre le bailleur le paiement de cet impôt; mais elle reconnaît alors à celui-ci

un recours contre le locataire pour se faire rembourser de la somme payée.

L'impôt foncier, au contraire, est en principe à la charge du propriétaire, car il est assis sur la propriété de l'immeuble. (L. 3 frimaire an VII, art. 147.) Là encore, cependant, le fisc pourrait s'adresser, pour obtenir le paiement de cet impôt, à celle des deux parties qui ne doit pas en être tenue en définitive, c'est-à-dire ici au fermier, sauf alors le droit pour celui-ci de déduire ce qu'il a payé du montant de ses fermages. (Art. 167.)

On voit, par ces explications, que le prix du bail ne consiste presque jamais en une simple somme d'argent, mais, le plus souvent, comporte en outre certaines charges ou redevances accessoires. Lorsque ces différentes prestations ont été constatées par écrit, il s'élève rarement des contestations au sujet de cette existence ; mais il n'en est pas de même lorsque le bail est purement verbal : dans ce dernier cas, des difficultés fréquentes s'élèvent, au moment de payer, entre le bailleur et le preneur au sujet du prix convenu. Aussi, le législateur a cru devoir poser à cet égard une règle spéciale dans l'article 1716 du Code civil, lequel est ainsi conçu : « Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittances, le propriétaire

en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré. »

Ce texte établit deux modes de preuves spéciales : si les parties peuvent produire les quittances des fermages que le preneur aurait déjà payés, le montant du bail sera déterminé par le prix indiqué sur ces quittances ; il est en effet probable qu'il a été fixé d'une manière uniforme pour toute la durée du bail. S'il n'existe pas de quittances, on s'en rapportera au bailleur, et le prix sera fixé par son affirmation sous serment, à moins que le fermier, estimant que le serment ne lui offre pas les garanties suffisantes, ne préfère demander une estimation par experts. Il ravira ainsi au bailleur le bénéfice de la fixation du prix ; mais, par contre, il devra supporter les frais de l'expertise, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Les termes de l'article 1716 ne faisant aucune distinction, il faut en conclure que les dispositions de cet article devront être appliquées dans tous les cas où l'existence du bail n'est pas contestée, et, par conséquent, que le prix du bail ne pourra dans ce cas se prouver par témoins, même s'il est inférieur à 150 fr. ; que, de plus, le juge ne pourra, sous aucun prétexte,

déferer le serment au preneur pour la fixation du prix, alors même qu'il inspirerait autant de confiance que le bailleur en inspirerait peu.

§ 2

A qui doit payer le fermier? En principe, il peut payer indifféremment au bailleur ou à son mandataire.

Mais, s'il le voulait, il pourrait obliger le bailleur à recevoir la somme convenue, sans que celui-ci pût refuser le paiement en alléguant qu'il a chargé un tiers d'en faire le recouvrement, et qu'il a remis la quittance entre les mains de cet tiers. Il est, en effet, de règle générale que le créancier ne peut refuser le paiement que lui offre son débiteur à l'époque de l'échéance.

Si, pendant la durée du bail, la ferme venait à changer de propriétaire, le nouvel acquéreur agirait sagement en notifiant son titre au fermier, sans quoi celui-ci, étant censé ignorer la mutation, pourrait continuer à payer entre les mains du premier propriétaire, et le paiement ainsi fait serait libératoire.

§ 3

Lorsque le bail ne s'explique pas sur l'endroit où le paiement doit se faire, c'est au do-

micile du fermier qu'il aura lieu, car telle est la loi générale quand il s'agit d'une somme d'argent. (Art. 1247.)

La Cour de Bruxelles avait cependant jugé que le fermier devait aller payer au domicile du propriétaire lorsque tel était l'usage dans le pays. « Attendu, disait-elle, qu'en supposant que le lieu du paiement du loyer n'est pas désigné dans l'acte de bail, l'usage constant que tout locataire est tenu de payer son loyer au domicile du propriétaire, suffit pour établir que telle a été l'intention des parties, lorsqu'il n'y a pas stipulation contraire dans le bail, ou un autre endroit désigné pour effectuer le paiement. » (Dalloz, *Rép.*, v° *Louage*, p. 359, note 1.) C'était une erreur juridique que des arrêts postérieurs de la même Cour sont venus redresser : en l'absence de stipulation expresse, ce n'est pas à l'usage qu'il faut s'en rapporter, mais à la règle formelle posée par l'article 1247.

La question n'a, de nos jours, que peu d'importance lorsque le prix consiste en une somme d'argent, qu'il est facile de faire voyager à peu de frais ; mais il en est autrement lorsque le fermage est payable en nature, et que le propriétaire habite loin de sa ferme : on doit évidemment adopter, dans ce cas, la même solution que dans le cas précédent, et décider que l'usage ne peut contraindre le preneur à transporter au

domicile du bailleur les fruits ou grains qui ont été stipulés comme prix. Le paiement aura donc lieu, malgré l'usage, et conformément à l'article 1247, dans le lieu où se trouvent ces fruits ou grains, c'est-à-dire à la ferme.

La question du lieu où doit être effectué le paiement a encore une grande importance pratique lorsqu'il a été convenu que le contrat serait résolu de plein droit, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, par le seul défaut de paiement aux termes convenus. S'il n'a pas été stipulé que le prix serait payable au domicile du bailleur, c'est seulement lorsque celui-ci se sera présenté chez son fermier pour toucher ce qui lui est dû, et que celui-ci lui en aura refusé le paiement, qu'on pourra dire qu'il y a défaut de paiement et, par suite, résolution du contrat.

S'il avait été stipulé dans le bail que le prix, consistant, par exemple, en deux cents hectolitres de pommes ou de blé, serait payable au domicile du propriétaire, et que celui-ci, depuis le contrat, ait été s'établir dans un endroit plus éloigné de la ferme, il ne pourrait obliger son preneur à venir effectuer le paiement en son nouveau domicile ; car, comme le dit Pothier, « la condition du fermier, qui n'a compté s'obliger qu'à voiturer les moissons au lieu où demeurerait pour lors le locateur, ne doit pas deve-

nir plus dure par cette translation du domicile du locateur, qui n'a pas été prévue. »

§ 4

L'époque à laquelle les fermages doivent être payés est ordinairement déterminée dans le bail, et alors il n'y a qu'à s'y conformer. (Art. 1728.)

Si le bail est muet sur la question, il faut s'en rapporter aux usages locaux : « Quand on ne s'est pas expliqué, dit Pothier (*Du louage*, n° 135), on est censé s'être conformé à l'usage du pays. » Et le rapporteur au Tribunat, Mouricault, disait également, en expliquant l'article 1728 : « La première obligation du preneur est celle de payer le prix de la location aux termes expressément ou tacitement convenus. J'appelle ici termes tacitement convenus ceux sur la fixation desquels les parties s'en sont rapportées à l'usage *en ne stipulant rien de contraire*. » (Fenet xiv, p. 327.)

Il peut arriver, bien que cela soit rare dans la pratique, que les fermages aient été stipulés payables d'avance, c'est-à-dire avant que le terme auquel ils s'appliquent ait commencé à courir. Cette convention est parfaitement valable entre les parties; mais le législateur a pris des

précautions pour empêcher qu'elle ne pût servir à frauder les droits des tiers, d'un nouvel acquéreur par exemple, qui aurait le droit de compter sur les loyers futurs.

L'action Paulienne de l'article 1167 offrait déjà un moyen d'échapper à ces fraudes, la loi du 23 mars 1855 est venue fournir une garantie de plus, en soumettant à la formalité de la transcription « tout acte contenant quittance d'une somme équivalente à trois années de fermages non échus. » (Art. 2-5°.) Mais il faut ajouter que cette disposition n'est écrite qu'en faveur « des tiers qui ont des droits sur l'immeuble, et qui les ont conservés en se conformant aux lois », (art. 7), c'est-à-dire en faveur des acquéreurs de l'immeuble loué, et des créanciers hypothécaires. Les créanciers chirographaires du bailleur ne pourraient donc attaquer les paiements anticipés que par le moyen de l'action Paulienne, en prouvant qu'ils sont frauduleux.

L'article 2 de la loi de 1855 exige la transcription des actes contenant quittance d'une somme équivalente à trois années de fermage; il est donc certain qu'une quittance donnée par anticipation pour une durée de plus de trois ans, et non transcrite, ne serait pas opposable à l'acquéreur ou aux créanciers hypothécaires pour toute sa durée: le serait-elle au moins pour trois ans? La question est controversée.

Une première opinion soutient que cette quittance serait opposable aux tiers : En effet, disent les partisans de cette théorie, les articles 2 et 3 de la même loi envisagent une hypothèse analogue, et lui donnent une solution conforme à notre théorie : l'article 2-4^o exige la transcription des baux de plus de 18 ans. et l'article 3 § 2 décide que les baux de plus de 18 ans, non transcrits, sont opposables aux tiers pour 18 ans. Or, l'analogie qui existe entre cette disposition relative aux baux et celle relative aux quittances de fermages, fait que la même règle doit être admise dans les deux cas.

Cette opinion n'a pas triomphé. On lui objecte que l'article 3 § 2 ne pose pas un principe, mais une exception, qui, par conséquent, ne doit pas être étendue. Le principe, c'est le § 1^{er} du même article qui le pose en décidant que « les actes qui devraient être transcrits et qui ne l'ont pas été ne peuvent être opposés aux tiers ». A ce principe, le § 2 apporte, il est vrai, une dérogation pour les baux de plus de 18 ans, qu'il déclare simplement réductibles; mais, encore une fois, ce n'est qu'une exception qu'il ne faut pas étendre. D'ailleurs, comme le fait remarquer M. Guillouard, si la loi annule ces paiements, c'est qu'elle les tient pour suspects. Or, comment pourraient-ils l'être pour le tout, et ne pas l'être pour partie. (*Du contrat de louage*, 1, n^o 217.)

Comment se prouve le paiement ? Conformément au droit commun, c'est au fermier qui prétend avoir payé ses fermages qu'il appartient de prouver sa libération, et il le fera suivant les règles générales établies au chapitre VI du titre III du Code civil. Ainsi, l'écrit, le serment et l'aveu pourront être employés, la preuve par témoins ou par présomptions sera possible, si la somme est inférieure à 150 fr., ou s'il y a un commencement de preuve par écrit.

La jurisprudence décide, à ce sujet, que les quittances des derniers termes de fermage peuvent servir de commencement de preuve par écrit, et autorise la preuve par témoins ou par présomptions des paiements des termes antérieurs. (Caen, 27 février 1882, S. 84, 1, 223.) En effet, ces quittances répondent bien à la définition donnée par l'article 1347 du commencement de preuve par écrit : elles émanent du bailleur, et rendent vraisemblable le fait allégué par le fermier ; car on doit supposer que, si le bailleur accepte le paiement du dernier terme, c'est qu'il avait déjà reçu celui des termes antérieurs.

Pothier nous indique que notre ancien droit avait établi à cet égard une règle spéciale : les

quittances de trois années consécutives établissent une présomption de paiement des années précédentes et, par conséquent, une fin de non-recevoir contre la demande en paiement de ces années. (Pothier, *Du louage*, n° 179.) Il y avait donc là une présomption légale qui n'existe plus aujourd'hui, puisque le Code civil ne l'a pas reproduite, mais qui, nous venons de le dire, peut tout au moins servir à constituer un commencement de preuve par écrit, et autoriser le preneur à prouver sa libération par témoins, ou par des présomptions telles que sa situation de fortune, ses habitudes de régularité dans les paiements, etc. (Cass, 8 mars 1837, S.37, 1, 914.)

SECTION II

Sanction de l'obligation de payer le prix

La loi devait prévoir le cas où le preneur refuserait, sans motifs légitimes, de payer le montant des fermages : elle n'a pas manqué de le faire ; et, pour sauvegarder dans la mesure du possible les intérêts du bailleur, elle a créé en sa faveur diverses garanties dont nous avons maintenant à nous occuper.

Mais d'abord quel sera le tribunal compétent pour connaître des actions que le bail-

leur intentera contre son preneur? Sera-ce le tribunal du domicile du fermier ou celui de la situation de l'immeuble, ou bien, au choix, celui du domicile ou de la situation? De grandes discussions se sont élevées sur cette question et, plus généralement, sur la nature du droit du preneur. Certains auteurs, en petit nombre il est vrai, mais soutenus par l'autorité de M. Troplong, soutenaient que le bail donne naissance à un droit réel, et ils en tiraient cette conséquence que le tribunal compétent pour connaître des actions relatives au bail, et notamment du paiement des fermages, était le tribunal de la situation de l'immeuble. Nous n'avons pas à entrer ici dans cette discussion, que nous esquisserons d'ailleurs dans un des chapitres suivants, sur la nature du droit de bail; disons seulement que l'opinion de M. Troplong n'a prévalu ni en doctrine ni en jurisprudence, et qu'on est à peu près d'accord aujourd'hui pour décider que le bail ne confère au preneur qu'un droit personnel. C'est donc devant le tribunal du domicile du fermier que le bailleur devra porter les contestations relatives à l'exécution du contrat de bail et au paiement du prix.

On peut consulter, à ce sujet, un arrêt fort intéressant de la Cour de Bourges, du 27 février 1852: un fermier ayant laissé écouler deux années sans payer ses fermages, son propriétaire

forma contre lui une demande tendant au paiement des termes échus, et, considérant son action comme rentrant dans la catégorie des actions mixtes, la porta devant le Tribunal civil de Saint-Amand, lieu de la situation. L'exception d'incompétence ayant été soulevée par le défendeur, le Tribunal se déclara incompétent; mais sur appel, la Cour de Bourges, estimant que l'action en paiement des loyers est purement personnelle, cassa le jugement et renvoya le demandeur à se pourvoir devant le tribunal du domicile du défendeur. (S. 52, II, 638.)

D'autres arrêts ont admis la même solution dans des cas analogues : Cass., 21 février 1865, S. 65, I, 113; — Lyon, 1^{er} juillet 1881, S. 83, II, 212, etc.

C'est donc au tribunal du domicile du preneur que le bailleur devra s'adresser, lorsqu'il se trouvera dans la nécessité de s'adresser à justice pour obtenir le paiement des fermages échus. Et, sur ce point, la loi du 25 mai 1838, modifiée par la loi du 2 mai 1855, attribue aux juges de paix une compétence spéciale dans son article 3, § 1^{er}, lequel est ainsi conçu : « Les juges de paix connaissent, sans appel jusqu'à la valeur de 100 fr., et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever, des actions en paiement des loyers ou fermages, des congés, des demandes en résiliation de baux fondées sur

le seul défaut de paiement des loyers ou fermages, des expulsions de lieux et des demandes en validité de saisie-gagerie, le tout lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement 400 fr. »

Nous avons dit que la loi, afin de protéger d'une manière aussi efficace que possible les créances du bailleur contre le preneur, et notamment le paiement des fermages, lui avait accordé diverses garanties.

Ces garanties sont les suivantes : A) Le bailleur a d'abord un privilège sur tout ce qui garnit la ferme ou sert à son exploitation, et ce privilège est lui-même assuré par un mode de saisie spéciale : la saisie-gagerie, par un droit de revendication d'une nature également spéciale, et par l'obligation qu'impose au fermier l'article 1767 d'engranger dans les lieux à ce destinés par le bail. — B) Il peut de plus obtenir la résiliation du bail pour non-paiement du prix.

On voit que le premier de ces moyens tend à faire obtenir l'exécution de l'obligation, le paiement des fermages, tandis que le second permet seulement de se débarrasser d'un fermier insolvable.

A. — Le *privilège* du bailleur est écrit dans l'article 2101-2° du Code civil : « Les créances privilégiées sur certains meubles sont : 1° les

loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. »

Ce privilège n'est pas nouveau ; il existait déjà à Rome sous la forme d'une hypothèque tacite donnée au locataire d'un bien rural sur les fruits des fonds affermés : « *In prædiis rusticis fructus qui ibi nascuntur, tacite intelliguntur pignori esse domino fundi locati, etiamsi nominatim id non convenerit.* » (L. 1, § 7. Dig. xx 2.)

Son fondement est des plus rationnels : en tant qu'il porte sur les meubles garnissant la ferme et les objets servant à l'exploitation, il repose sur une constitution tacite de gage ; on suppose que le preneur, en garnissant la ferme, a entendu affecter son mobilier à titre de gage à la garantie du paiement des fermages. En tant qu'il porte sur les fruits de la récolte de l'année, le privilège repose sur cette idée que les fruits ne doivent entrer dans le patrimoine du fermier que lorsque le propriétaire de la terre qui les a produits a reçu le paiement du prix contre lequel il a cédé au fermier la jouissance de cette terre.

D'après l'article 2102, que nous venons de citer, le privilège porte sur trois choses :

1^o Sur tout « ce qui garnit la ferme », c'est-à-dire sur les meubles meublants, l'argenterie, les objets de literie, le linge, etc.;

2° Sur « tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ». — Ces objets ne se confondent pas avec les précédents ; en parlant de ce « qui garnit la maison louée ou la ferme », le législateur songeait vraisemblablement à tout ce qui se trouve dans les bâtiments d'habitation, tandis que l'expression « tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme » est beaucoup plus générale ; elle s'applique à tous les objets dont peut avoir besoin un fermier : charrues, chevaux, bestiaux, voitures, machines, etc., que ces objets se trouvent ou non dans les bâtiments. Cette extension était indispensable, sans quoi le locateur d'une ferme non bâtie n'aurait eu de privilège que sur les fruits et récoltes.

Il n'est, d'ailleurs, nullement nécessaire que ces divers meubles soient la propriété du fermier. Ils serviraient tout aussi bien de gage au bailleur, s'ils appartenaient à des sous-preneurs, au moins jusqu'à concurrence de la partie du prix de la sous-location dont ceux-ci seraient débiteurs au moment de la saisie. (Art. 1753.) Ils serviraient encore de gage au bailleur s'ils appartenaient à des tiers ; car tout le mobilier apporté dans la ferme est affecté, par une sorte de constitution tacite de gage, à la sûreté des fermages, sans qu'on puisse distinguer s'il appartient en réalité au fermier ou s'il appartient à un tiers. Et cela se comprend fort bien : le

bailleur, en effet, n'étant pas averti que certains meubles appartenaient à des tiers, a dû les considérer comme compris dans la constitution tacite de gage qui a eu lieu à son profit.

Mais on sait que le bailleur ne peut exercer ainsi son privilège sur des meubles appartenant à autrui qu'à la condition d'être de bonne foi, ou, tout au moins, de l'avoir été au moment où les objets ont été introduits dans la ferme. Si en effet il était alors de bonne foi, le privilège a pris naissance immédiatement, et il n'a pu être détruit par ce fait qu'ultérieurement le bailleur a appris le nom du véritable propriétaire de ces objets.

3° Le privilège porte encore sur les fruits de la récolte de l'année (art. 2102-1°), sans qu'il y ait lieu, suivant l'opinion générale, de distinguer si ces fruits se trouvent encore sur la ferme ou ne s'y trouvent plus.

M. Laurent a cependant soutenu l'opinion contraire (XXIX, n° 429 et s.). D'après lui, cette disposition de l'article 2102 est tout simplement une répétition de la règle qui soumet au privilège le mobilier garnissant la ferme, notamment les récoltes des années antérieures, et, par suite, cesse de s'appliquer quand les fruits sont sortis de la ferme. Cette opinion nous paraît difficile à soutenir en présence des termes précis de l'article 2102-1° : ce texte, en effet, fait une distinc-

tion bien nette ; il établit le privilège sur le mobilier garnissant la ferme et sur les objets servant à son exploitation, et en outre sur « les fruits de la récolte de l'année », sans exiger en aucune façon que ces fruits garnissent les bâtiments de la ferme : pourquoi se montrerait-on plus rigoureux que le législateur ?

De plus, dans l'interprétation de M. Laurent, cette disposition spéciale aux fruits de la récolte de l'année ferait double emploi avec celle qui s'applique d'une façon générale à tout le mobilier garnissant la ferme ; mais pourquoi supposer que le législateur a voulu répéter deux fois la même chose à quelques lignes d'intervalle ? N'est-il pas plus rationnel de voir là deux dispositions distinctes, l'une s'appliquant au droit du bailleur sur le mobilier garnissant la ferme, l'autre au droit du bailleur sur la récolte de l'année, la première basée sur le fait que les objets « *garnissent* la ferme », la seconde sur la seule qualité des objets qu'elle vise ?

Cette différence, qui nous paraît établie par le texte, se justifie d'ailleurs fort bien par les considérations mêmes qui ont donné naissance au privilège, et que nous avons déjà exposées, à savoir que le privilège, en tant qu'il porte sur les meubles garnissant la ferme et les objets servant à l'exploitation, repose sur une constitution tacite de gage ; tandis que, en tant qu'il

porte sur les fruits de la récolte de l'année, il repose sur cette idée que la cession de ces fruits augmenterait, au préjudice du bailleur, le patrimoine du fermier.

Jusqu'à présent, nous n'avons indiqué, parmi les créances garanties par le privilège, que celle qui naît de l'échéance des fermages, parce que c'est la seule dont nous ayons à nous occuper en ce moment. Il ne faudrait cependant pas croire que le privilège ait été créé uniquement en vue d'assurer le recouvrement de cette créance. L'article 2102-1^o, § 3, nous montre en effet qu'il a également lieu pour l'exécution des réparations locatives et, d'une façon générale, pour l'exécution de toutes les autres obligations résultant du contrat de bail. Il pourrait donc être exercé pour obtenir le paiement des indemnités dont le fermier serait débiteur envers son propriétaire pour détériorations ou abus de jouissance, pour le préjudice causé par un incendie dont il est responsable, ou encore pour inexécution des obligations d'engraisser le fonds, d'entretenir les clôtures en bon état, de restituer les avances consenties par le bailleur en vue de faciliter l'exécution du bail, etc. (Alger, 25 juin 1878, D. 79, II, 209. — Alger, 28 mars 1092, D. 93, II, 414.)

De ces diverses créances, la principale est assurément celle des fermages; mais il faut ob-

server que le privilège n'en garantit pas toujours le paiement intégral. Il ne peut être exercé, en effet, que pour un certain nombre d'années, dont la quotité a été modifiée par une loi du 19 février 1889 ; sous l'empire du Code civil, il fallait distinguer suivant que le bail avait ou n'avait pas date certaine antérieure à la déconfiture du fermier, devenue notoire par la saisie de ses biens. Dans le premier cas, le propriétaire pouvait user de son privilège pour se faire payer tous ses fermages échus et tous ceux à échoir ; dans le second cas, il pouvait encore en user pour tous ses fermages échus, mais il ne lui était permis de l'exercer dans l'avenir que pour une année à partir de l'expiration de l'année courante. La loi du 19 février 1889, dont le but était de procurer au fermier le crédit nécessaire pour emprunter l'argent que réclament, à certaines époques de l'année, les besoins de l'industrie agricole, est venue restreindre le privilège du bailleur, et ne permet plus de l'exercer, que le bail ait ou non date certaine, que pour les fermages des deux dernières années échues, de l'année courante et de l'année suivante. (L. 19 février 1889, art. 1^{er}.)

Cette innovation, qui améliore la situation des agriculteurs, est fort sage ; car, ainsi que le disait M. Labiche, rapporteur de la loi devant le Sénat, l'étendue du privilège du bailleur, tel

qu'il était organisé par le Code civil, dépassait ce qu'exige l'intérêt bien entendu du propriétaire, et compromettait les intérêts du fermier ; en restreignant ce privilège, on dégrevait d'autant le crédit du fermier, et cela sans que les propriétaires, qui restent garantis pour quatre années entières de fermages, puissent se plaindre d'être sacrifiés.

Ce n'était pas assez de donner au bailleur un privilège destiné à garantir le paiement de ses fermages ; il fallait prévoir le cas où le fermier chercherait à soustraire à ce privilège les objets qui en sont grevés. Pour l'en empêcher, l'article 819 du Code de procédure civile permet au bailleur muni d'un titre exécutoire de faire mettre sous la main de justice les objets et fruits qui se trouvent dans les bâtiments loués et sur les terres. C'est la *saisie-gagerie*, qui, lorsqu'il s'agit de fruits pendants par branches et par racines, prend le nom de *saisie-brandon*. Grâce à cette précaution, le bailleur peut mettre son fermier dans l'impossibilité de compromettre l'exercice du privilège de l'article 2102.

La procédure de la saisie-gagerie et de la saisie-brandon est astreinte à certaines formalités que nous étudierons plus loin, dans un chapitre consacré à la mise en mouvement des voies d'exécution appartenant au bailleur.

Mais il peut arriver qu'un propriétaire négli-

gent ou trop confiant n'ait pas fait opérer cette saisie-gagerie, et que le fermier en ait profité pour faire disparaître, en les transportant ailleurs ou même en les vendant, les objets grevés du privilège. Le propriétaire va-t-il se voir dépourvu de tout moyen de se faire payer ses fermages? Son privilège, tout au moins, semblerait devoir être éteint; car, en principe, les privilèges sur les meubles confèrent bien un droit de préférence, mais ne donnent aucun droit de suite. Il n'en est rien cependant: le législateur, afin d'assurer par tous les moyens possibles le paiement des créances que possède le bailleur contre son fermier, a fait en sa faveur une dérogation aux principes, et lui a permis de revendiquer contre le tiers détenteur les meubles qui, affectés à son privilège, ont été déplacés sans son consentement. (Art. 2102-1°, al. 6.) Cette revendication n'est pas fondée, comme la revendication ordinaire, sur un droit de propriété, mais seulement sur un droit de gage: le bailleur dont le gage a été détourné peut en exiger la réintégration dans la ferme afin de pouvoir, le cas échéant, le faire vendre, et exercer sur lui son privilège.

Cette revendication du locateur est souvent appelée *saisie-revendication*, pour la distinguer de la revendication du propriétaire. Elle suppose un véritable droit de suite; car elle peut être

exercée, non seulement contre le fermier qui aurait transporté dans des locaux étrangers à la ferme, mais lui appartenant, les objets grevés du privilège, mais encore contre les tiers qui les auraient reçus chez eux, et même contre des acheteurs de bonne foi. Cependant, si le possesseur contre lequel cette revendication est exercée avait acheté « dans une foire ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles », le bailleur revendiquant serait tenu de lui rembourser le prix d'achat. (Art. 2280.)

Pour que le bailleur puisse exercer cette saisie-revendication, la loi exige la réunion de deux conditions. Il faut d'abord que les objets aient été déplacés sans son consentement exprès ou tacite. Il ne pourrait donc revendiquer les fruits et graines que son fermier aurait vendus, non plus que les bestiaux arrivés à l'état de vente ; car on doit supposer qu'il a consenti d'avance à l'aliénation de ces choses, dont la destination même est d'être vendues, et que le fermier est obligé de vendre pour exercer sa profession. Il faut, en second lieu, que la revendication soit opérée dans les 40 jours qui suivent l'enlèvement hors de la ferme. (Art. 2102.)

On voit quelle précieuse garantie est fournie au bailleur par le privilège de l'article 2102.

et par les droits exorbitants qui assurent l'exercice de ce privilège. Ce n'est cependant pas encore tout, et nous verrons, en étudiant dans un chapitre spécial l'article 1767 du Code civil, que l'obligation imposée au fermier par cet article d'engranger dans les lieux à ce destinés, a pour effet principal d'éviter les fraudes qui auraient pu rendre ce privilège illusoire, malgré les précautions dont il était déjà entouré.

Tel est l'ensemble des garanties que la loi met à la disposition du bailleur pour assurer le paiement de ses fermages. Il semble qu'elles soient suffisantes pour assurer ce paiement d'une façon certaine, et cependant on voit un grand nombre de propriétaires se plaindre de ne pouvoir se faire payer. Des causes diverses amènent ce résultat, dont le législateur ne peut assurément être rendu responsable. Le plus souvent, cela vient de ce que le propriétaire, par inexpérience ou par humanité, n'a pas su ou n'a pas voulu utiliser strictement les garanties créées en sa faveur ; d'autres fois, de ce que le fermier, poursuivi par la fatalité, a vu son mobilier disparaître devant les accidents et les épidémies, et a fini par devenir ainsi complètement insolvable. Là encore, la loi donne au propriétaire un moyen de remédier dans la mesure du possible à cet état de choses, ou tout au moins de le faire cesser pour l'avenir : c'est

d'obtenir la résiliation du bail pour non-paiement du prix. (Art. 1184 et 1741.)

B. — De la résiliation pour défaut de paiement. — A défaut de convention contraire, il est certain que cette résiliation ne s'effectue pas de plein droit ; elle doit donc être demandée en justice. (Art. 1184, *in fine*.)

Mais souvent les parties stipulent qu'à défaut de paiement des fermages au terme convenu, le bail sera résilié de plein droit : quelle est la portée de cette clause résolutoire ?

Dans l'ancienne jurisprudence, elle restait sans effet ; la résolution ne pouvait devenir irrévocable que par une sentence du juge, constatant que réellement le prix n'avait pas été payé, et qu'il n'y avait pas lieu d'accorder un délai.

La doctrine moderne admet des principes différents, et enseigne que la clause résolutoire dont nous nous occupons, lorsqu'elle est expresse, est une convention qui n'a rien d'illicite et doit recevoir son exécution. (Troplong, *Du louage*, I, n° 321. — Duranton, XI, n°s 85 et s.)

La jurisprudence admet à peu près la même théorie que la doctrine ; mais elle exige que le débiteur soit mis en demeure par une sommation, et décide que la résolution ne sera opérée que faute par le débiteur d'obtempérer à cette sommation. Encore cette mise en demeure devrait-elle être considérée comme inutile, si le

bailleur en avait été dispensé, si, par exemple, il avait été stipulé que « le contrat serait résolu de plein droit et sans formalité de justice, à défaut de paiement du prix dans les trois mois qui suivront le terme convenu ». (Poitiers, 4 février 1847, D. 47, II, 113.) Lorsqu'il est ainsi convenu que, faute de paiement du prix à l'époque indiquée, le bail sera résilié de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, le seul défaut de paiement, anéantissant le contrat, dégage le bailleur de toutes ses obligations ; il peut donc chercher un nouveau fermier, et le faire entrer immédiatement en jouissance, sans que l'ancien fermier puisse se plaindre. (Même arrêt.)

Cette clause résolutoire est fréquente dans les baux ; souvent, elle laisse au fermier un certain délai après l'échéance du terme, et ce n'est que lorsque ce délai est écoulé que le contrat se trouve résolu. Telle la clause suivante : « Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement des fermages aux époques fixées, le présent bail sera résilié de plein droit, deux mois après l'échéance du terme impayé, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation, et nonobstant les offres ultérieures qui seraient faites de payer. »

S'il n'est intervenu aucune convention spéciale relativement à la résiliation pour défaut de

paiement, et qu'il soit, par conséquent, nécessaire de s'adresser à justice, suffira-t-il du non-paiement d'un seul terme à son échéance pour que le juge ordonne la résiliation ? Le Code est muet sur ce point. D'après l'usage suivi dans notre ancienne jurisprudence, il fallait que deux termes au moins se fussent écoulés sans que le preneur eût rien payé ; lors de la rédaction du Code civil, quelques Cours demandèrent au législateur d'édicter sur ce point des dispositions précises, mais leur vœu ne fut pas pris en considération. La chose est donc laissée à l'appréciation des juges, qui rendront leur décision d'après les circonstances et les règles de l'équité. En pratique, bien que la résiliation puisse être prononcée immédiatement, les tribunaux ont coutume d'accorder au fermier un délai plus ou moins long suivant l'intérêt dont il est digne, et aussi suivant la situation du créancier. (Bourges, 8 juin 1812, 15 juin 1812, Dalloz, *Rép.*, v° *Louage*, p. 364, notes 1 et 2.)

On peut prévoir le cas, quoique bien rare en pratique, où le bailleur renoncerait, dans le contrat de bail, à son droit de demander la résiliation pour défaut de paiement. D'après l'opinion générale, cette renonciation ne lierait pas le bailleur ; car elle serait de nature à permettre au fermier de s'affranchir de ses engagements, et devrait être considérée comme con-

traire à l'essence du contrat de louage. On admet cependant, pour concilier cette décision avec le respect dû aux conventions, qu'en présence de cette clause, les tribunaux devraient se montrer plus difficiles pour accorder la résiliation demandée par le bailleur au mépris de sa renonciation, et ne permettre à celui-ci d'introduire son action qu'après avoir usé de tous les moyens possibles pour obtenir son paiement.

Telles sont les principales règles auxquelles le propriétaire devra se conformer pour obtenir la résiliation du bail passé avec un fermier insolvable. Ce dernier mode de sanction est certainement défectueux, car il n'a pas pour effet d'obliger le preneur à payer ; mais il permet tout au moins de se débarrasser de ce fermier pour en mettre un autre à sa place. Remarquons, d'ailleurs, que le bailleur obligé de recourir à ce procédé aurait en outre le droit de demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est causé par l'inexécution du bail. Malheureusement, ce moyen est souvent illusoire en pratique : si, en effet, le preneur ne peut payer ses fermages, c'est qu'il n'a pas d'argent, et il n'en aura pas davantage pour payer l'indemnité à laquelle il pourrait être condamné. Il faudra donc attendre le moment où il sera revenu à meilleure fortune, et surveiller ce moment pour en profiter.

Nous avons ainsi achevé l'exposé des garanties que la loi accorde au bailleur pour obliger le preneur à lui payer ses fermages. Résumons-les en quelques mots : il est d'abord doté d'un privilège qui s'étend sur tout le mobilier garnissant la ferme ou servant à son exploitation, et sur les fruits de la récolte de l'année. L'exercice de ce privilège est lui-même assuré par deux modes spéciaux de saisie : la saisie-gagerie et la saisie-brandon, par un droit de revendication, et enfin par l'obligation imposée au fermier d'engranger dans les lieux à ce destinés par le bail. Et, si ce premier moyen, qui a pour but direct de faire obtenir le paiement des fermages, n'aboutit pas, la loi en offre au bailleur un second, qui, il est vrai, ne mène pas au même résultat, mais qui permet tout au moins de se débarrasser d'un fermier insolvable : c'est la résiliation pour défaut de paiement.

Il est inutile d'insister sur l'utilité de ces garanties, qui mettent le bailleur dans une situation absolument privilégiée, et cependant l'expérience montre qu'elles ne donnent pas le résultat qu'on pourrait en attendre. Le législateur aurait-il donc pu faire davantage pour donner satisfaction aux intéressés, et doit-on l'accuser d'imprévoyance en cette matière ? Nous ne le pensons pas : il n'est que trop vrai que beaucoup de fermiers paient difficilement, et quelquefois

même ne paient pas du tout ; mais ce résultat ne vient pas de ce que les garanties données au propriétaire sont insuffisantes ; il vient bien plutôt de ce que ceux-ci n'ont pas su ou n'ont pas voulu exercer dans toute leur rigueur les droits que la loi met entre leurs mains.

APPENDICE

OBLIGATION D'ENGRANGER DANS LES LIEUX A CE DESTINÉS PAR LE BAIL

« Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés par le bail », nous dit l'article 1767. Le but principal de cette obligation est d'assurer l'effet du privilège que l'article 2102 accorde au bailleur sur les fruits en empêchant le preneur d'engranger hors de la ferme, ce qui rendrait bien souvent ce privilège illusoire.

En effet, quant aux récoltes antérieures à la dernière, elles ne sont pas grevées du privilège comme récoltes, mais seulement comme meubles garnissant la ferme ; et, par conséquent, si le preneur les transporte hors de la ferme, le bailleur, n'en ayant plus la possession, cessera de pouvoir les affecter à son privilège. Il aura bien un droit de revendication, mais on sait que ce droit ne peut être exercé que dans les quarante jours, délai parfois bien court ; et, de plus, si ces récoltes sont transportées dans un local appartenant à un tiers, elles se trouveront grevées du privilège de celui-

ci pour le prix de la location, et ce nouveau privilège primera celui du bailleur.

Et, quant à la récolte de l'année, s'il est exact qu'elle reste affectée au privilège en quelque lieu qu'elle soit engrangée, son déplacement n'en sera pas moins fort dangereux pour le propriétaire ; car il est à craindre qu'après l'avoir fait sortir de la ferme, on ne réussisse à la soustraire à ses recherches.

Pour toutes ces raisons, l'intérêt du propriétaire exige que le fermier soit astreint à engranger ses récoltes dans les bâtiments de la ferme. C'est ce que le tribun Mouricault expliquait en ces termes dans son rapport au Tribunat : « Les sûretés du propriétaire pour la perception de ses fermages et de sa part dans les produits de la métairie, disait-il, sont principalement dans les fruits mêmes. C'est pour lui conserver ce gage, c'est pour le mettre à portée d'en prévenir la soustraction, qu'il est statué que tout preneur de bien rural doit engranger dans les lieux qui y sont destinés. » (Fenet, xiv, p. 336.)

L'article 1767 paraît supposer que le contrat de bail s'explique formellement sur l'endroit où le fermier doit engranger : il est tenu d'engranger dans les lieux *à ce destinés par le bail*, dit le texte. Il est bien certain que, si le bail est aussi explicite que le suppose le législateur, il ne pourra se produire aucune difficulté ; le fer-

mier devrait rentrer ses récoltes dans les lieux indiqués, et, s'il les rentrait ailleurs, il manquerait à la convention. Mais souvent le bail est muet sur ce point : il faut alors se conformer aux usages locaux et aux circonstances de fait. Si, par exemple, la ferme comprend des granges et greniers en quantité suffisante, la destination même de ces bâtiments étant de recevoir la récolte, le fermier ne pourra la transporter ailleurs. C'est seulement dans les régions où le morcellement des propriétés ne permet pas au propriétaire de mettre à la disposition du fermier les bâtiments d'exploitation nécessaires qu'il pourrait y avoir quelque difficulté : il serait alors prudent de désigner les locaux dans lesquels devront être engrangés les fruits. Faute de prendre cette précaution, le bailleur ne pouvant surveiller la conservation de ces fruits, il serait facile à un preneur malhonnête de les détourner ou de les vendre, au mépris du privilège dont ils sont grevés.

La conservation du droit de gage accordé au bailleur est donc la raison prédominante de l'obligation imposée au fermier par l'article 1767. Mais est-ce l'unique raison ? Ne peut-on considérer que cette obligation a aussi pour but d'assurer la consommation des pailles et foin's sur la ferme même ? Si l'on en juge d'après les travaux préparatoires, nos législateurs ne parais-

sent pas s'être préoccupés de cette considération; mais il n'en est pas moins vrai que la disposition de l'article 1767 servira souvent à assurer ce résultat.

Peu importé, d'ailleurs, les motifs qui ont pu amener le législateur à introduire dans le Code l'article 1767. Quels qu'aient été ces motifs, la règle étant absolument formelle, il faut décider que le bailleur pourra toujours obliger le preneur à engranger dans les lieux à ce destinés; il le pourrait alors même que sa créance sur le preneur ne courrait aucun risque.

Si le fermier négligeait de se conformer à la disposition de notre texte, et qu'il résultât de cette négligence un dommage pour le bailleur, celui-ci pourrait évidemment obtenir en compensation une juste indemnité. Il pourrait même, le cas échéant, demander la résiliation du bail, et, pour réussir dans cette demande, il n'aurait pas besoin de justifier d'un préjudice. L'article 1768 exige bien cette condition en cas d'inexécution des obligations qu'il énumère, mais c'est là une exception qui ne doit pas être étendue; le juge aurait donc, en notre matière, un pouvoir discrétionnaire pour accorder ou refuser la résiliation, conformément à l'article 1184.

SECTION III

Cas dans lesquels le fermier peut se trouver déchargé en tout ou en partie de son obligation de payer le prix convenu

Bien que l'obligation de payer le prix convenu soit essentielle au contrat de louage, il est cependant des cas dans lesquels le fermier peut se trouver déchargé en tout ou partie de cette obligation.

Ces cas sont au nombre de quatre :

1° Les fermages ne lui ont pas été réclamés pendant cinq ans, et il invoque la prescription de l'article 2277.

2° Il oppose la compensation entre les fermages qu'il doit et une créance qu'il a contre son bailleur.

3° Il refuse de payer en alléguant que son bailleur n'exécute pas lui-même ses obligations.

4° Des cas fortuits ont détruit ou au moins fortement diminué la récolte, et il obtient une remise totale ou partielle du prix de location.

De ces quatre hypothèses, la dernière seule nous entraînera dans d'assez longues explications. Nous ne ferons, au contraire, qu'indiquer les trois premières, qui n'ont rien de spécial à notre matière.

PREMIER CAS. — *Prescription de cinq ans.* — « Le prix de ferme des biens ruraux.... se prescrit par cinq ans », nous dit l'article 2277 du Code civil, qui ne fait sur ce point que reproduire une disposition de l'ordonnance de 1629. (Art. 142.)

Il y a, en effet, lorsque cinq années se sont écoulées, une forte présomption que les fermages ont été payés, et il fallait fournir au locataire qui s'est libéré, mais qui a perdu sa quittance ou n'en a pas retiré, un moyen d'échapper à la nécessité de payer deux fois. De plus, il ne faut pas que la négligence du propriétaire qui omet, pendant plusieurs années, de réclamer ce qui lui est dû, puisse être une cause de ruine pour le fermier en l'obligeant à payer d'un seul coup tous les fermages accumulés. C'est donc avec raison que la loi permet au fermier d'opposer la prescription, lorsque, pendant cinq ans, son bailleur ne lui a rien réclamé.

Sous l'empire de l'ordonnance de 1629, c'était seulement du jour de l'expiration du bail que la prescription commençait à courir. Depuis le Code civil, au contraire, le délai court du jour de l'échéance du terme. Et il faut décider qu'il ne commence à courir que de ce jour, alors même que les fermages auraient été stipulés payables d'avance, mais à l'époque que le bailleur jugerait utile, « à première réquisition »,

parce qu'alors il n'est fixé aucune date d'exigibilité. (Cass., 1^{re} déc. 1891, S. 92, 1, 26.)

Il en serait autrement s'il avait été convenu que les termes, payables d'avance, devraient être acquittés avant l'entrée en jouissance. Le délai courrait alors du jour de cette entrée en jouissance, parce que c'est de ce jour que la dette est devenue exigible.

Grâce à la prescription abrégée de l'article 2277, le propriétaire ne pourra jamais demander en justice que les fermages des cinq dernières années. Et la Cour de cassation, se basant sur ce que le motif fondamental de cette prescription est la négligence du bailleur à réclamer le paiement de sa créance, décide que le fermier pourrait lui opposer la prescription pour les fermages antérieurs à cinq ans, alors même qu'il reconnaîtrait ne les avoir pas payé. (Cass., 5 août 1878, D. 79, 1, 71.) On sait qu'il en est autrement des prescriptions fondées sur une présomption de paiement, comme le sont celles des articles 2271, 2272, 2273.

DEUXIÈME CAS. — Le fermier oppose la compensation entre les fermages qu'il doit et une créance qu'il a contre le bailleur.

Bien entendu, il faudra que la créance qu'il allègue soit liquide et exigible ; la compensation s'opérera alors de plein droit, conformément à l'article 1290 du Code civil. Il n'y a d'ailleurs

aucune règle spéciale sur ce point ; aussi, nous nous bornons à renvoyer aux règles générales de la compensation. (Art. 1289 et suiv.)

TROISIÈME CAS. — Le fermier refuse de payer en alléguant que son bailleur n'exécute pas lui-même ses obligations.

Il est certain que, si le bailleur ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par le contrat de bail, si, par exemple, il ne délivre pas la ferme en bon état, ou n'assure pas la libre jouissance du preneur, ce dernier pourra de ce chef lui demander une indemnité, et que cette indemnité, lorsqu'elle aura été fixée, soit à l'amiable, soit par les tribunaux, pourra, au jour de l'échéance, se compenser avec les fermages réclamés.

Mais, le plus souvent, lorsque le bailleur viendra réclamer les fermages échus, le preneur n'aura pas encore fait trancher cette question d'indemnité, et, par conséquent, il n'y aura pas de compensation possible. Le fermier pourra-t-il néanmoins refuser d'obtempérer à la sommation de payer qui lui est faite, ou tout au moins retenir une portion du prix jusqu'à ce que la ferme ait été remise en l'état dans lequel elle aurait dû être délivrée, jusqu'à ce que le bailleur ait fait cesser le trouble dont il est victime, ou exécute les réparations qui lui incombent ? La question est discutée. Oui, dit une

opinion, il faut reconnaître ce droit au fermier; car, si le bailleur n'exécute pas ses obligations, lui, de son côté, doit se trouver déchargé par là même de son obligation corrélatrice de payer le prix. (Guillouard, I, n° 222. — Aubry et Rau, IV, p. 474.) Cette opinion est loin d'être universellement admise, et d'autres auteurs (Laurent XXV, n° 109; Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, n° 365) soutiennent, au contraire, que le preneur ne peut ainsi se révolter contre son bailleur pour se faire justice à lui-même; que son seul droit, en la circonstance, est de répondre à l'action en paiement dont il est l'objet par une action en dommages-intérêts pour inexécution des engagements que fait naître le contrat de bail.

La jurisprudence est un peu hésitante en cette matière, dans laquelle elle semble tenir grand compte des circonstances de la cause. C'est ainsi qu'il a été jugé que, « dans un contrat synallagmatique, l'inexécution par l'une des parties de quelques-uns de ses engagements n'affranchit pas nécessairement l'autre de toutes ses obligations; qu'il appartient aux juges de décider, d'après les circonstances si cette inexécution est assez grave pour entraîner un pareil résultat. » (Cass., 5 janvier 1876, D. 76, I, 267.) Et il a été admis, dans une espèce où le bailleur, après s'être engagé envers le preneur à exécuter

certain travaux dans un délai fixé par le bail, ne les avait pas exécutés, que les juges du fait avaient pu décider, sans violer aucune loi, que le paiement des fermages n'était pas subordonné, dans l'intention des parties, à la confection de ces travaux, et que le bailleur avait, nonobstant leur inexécution, le droit d'exiger ce paiement. (Même arrêt.)

D'autres arrêts, il est vrai, sont plus formels, et plusieurs tranchent la question dans le sens de la seconde des opinions que nous avons exposées. On peut notamment citer un arrêt de la Cour de Paris du 4 juillet 1868, décidant que « le locataire n'est pas fondé à refuser le paiement des loyers échus par le motif qu'il aurait été privé, pendant un certain temps, de la jouissance de partie des lieux loués, et qu'il aurait formé de ce chef contre son bailleur une demande en dommages-intérêts non encore jugée. » (D., 1868, II, 247.)

Si cette théorie est exacte, le fermier ne pourra donc refuser de payer le prix convenu, sous prétexte que le bailleur n'exécute pas ses propres obligations, que si, en raison de cette inexécution, il a obtenu, à l'amiable ou en justice, une diminution sur le prix du bail, ou, ce qui revient au même, des dommages-intérêts qu'il peut compenser avec ce prix.

QUATRIÈME CAS. — *Perte de la récolte.* —

Bien des événements peuvent empêcher le fermier de profiter de la récolte sur laquelle il comptait, et, par suite, le mettre dans une situation fort pénible lorsqu'il s'agira de payer les fermages. Il eût été particulièrement dur de le laisser exposé aux rigueurs de son bailleur et aux moyens d'exécution dont celui-ci est armé, lorsque la perte de la récolte est totale ou tout au moins considérable, et résulte d'un cas fortuit qu'il était impossible de prévoir. Le législateur a eu pitié du fermier réduit à cette situation malheureuse sans qu'il y ait de sa faute, et lui a permis de demander alors une remise de son prix de location. (Art. 1769 et 1770.)

A. — Avant d'examiner les conditions auxquelles le fermier peut exercer ce droit, il nous faut en rechercher le fondement théorique. Est-ce une conséquence de la nature même du bail, ou bien, au contraire, est-ce une dérogation apportée aux principes du droit pour satisfaire à un sentiment d'équité et d'humanité ? La solution que l'on donnera à cette question ne sera pas sans importance pratique. Si ce n'est qu'une charité imposée par exception au propriétaire en faveur de son fermier malheureux, il faudra interpréter restrictivement cette disposition ; tandis qu'au contraire il faudra lui donner une interprétation extensive, si elle est basée sur la

nature même du contrat de bail et sur les principes généraux qui régissent la matière.

La question est vivement discutée. Une première opinion, qui a pour elle l'autorité de la tradition et de nombreux auteurs, soutient que le droit à une remise n'est qu'une conséquence de la nature même du bail et du caractère commutatif de ce contrat. (Duranton, xvii, n° 190. — Troplong, ii, n° 695. — Marcadé, art. 1769, n° 1. — Aubry et Rau, iv, p. 506.) Telle était, sans aucun doute, la façon de voir des rédacteurs du Code civil, ainsi que le prouvent ces paroles du tribun Joubert lors de la discussion de l'article 1769 : « Le bail à ferme est un contrat commutatif : la chose pour le prix. Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix de la ferme. Ainsi, *il est dans l'essence de ce contrat* que le fermier soit dispensé de payer le prix, si un cas fortuit le prive de toute la récolte ou de la majeure partie. C'est aussi l'intérêt de l'agriculture. » (Fenet, xiv, p. 354.)

Outre cet argument tiré de la tradition et qui n'est pas sans valeur, on peut invoquer en faveur de cette première opinion l'intention commune des parties, qui était évidemment de louer une certaine étendue de terrain produisant chaque année des récoltes. Or, comme le fait remarquer M. Marcadé (art. 1769) : « Le but du bail à ferme ne serait pas plus rempli pour le

fermier que des cas fortuits priveraient constamment de tous les fruits attendus, en transformant ainsi en terrain nu et stérile un sol qui était loué de part et d'autre comme frugifère, qu'il ne serait rempli pour le locataire d'une maison quand des cas fortuits l'empêchent d'habiter... Donc, les récoltes attendues sont ici à considérer comme partie intégrante de la chose louée : chaque récolte, avant sa perception, avant sa séparation du fonds, ne fait, à ce point de vue contractuel comme au point de vue naturel, qu'un seul et même tout avec ce fonds ; et c'est pour cela que le bailleur devait être et a toujours été, à toutes les époques, dans l'ancien droit romain comme aujourd'hui, garant des récoltes dues et non perçues. »

On peut encore tirer en ce sens un argument de l'article 1771, d'après lequel il n'y a pas lieu à remise des fermages lorsque la perte des fruits est arrivée postérieurement à la perception. Si la loi n'avait eu pour but que de venir en aide aux fermiers malheureux, elle n'aurait pas fait cette différence entre le cas où la perte est survenue après la perception et celui où elle arrive avant ; car, dans les deux cas, il y avait les mêmes raisons d'appliquer les mêmes principes d'humanité. Au contraire, la différence se justifie parfaitement, si on admet que le droit à la remise dérive de la nature même du contrat

de bail et des principes qui le régissent : le propriétaire en effet garantit bien, comme nous venons de le dire, que le fonds qu'il a loué produit des fruits, mais c'est tout ; on ne peut rien lui demander de plus, et, lorsque ces fruits ont été séparés du sol, il se trouve, par l'effet de cette perception, avoir rempli son obligation ; dès lors les fruits ne peuvent plus périr que pour le fermier.

Cependant, cette doctrine est vivement discutée. D'autres auteurs, parmi lesquels il faut citer MM. Duvergier, I, n° 151 ; Guillouard, II, n° 557 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, p. 140, ne veulent voir dans la disposition des articles 1769 et 1770 qu'une exception bienveillante aux règles du louage. Le bailleur, disent-ils, ne s'oblige qu'à faire jouir le preneur de la chose louée ; or, dans l'espèce, le fermier n'a pas été empêché de jouir de la ferme. Cette année, il est vrai, un cas fortuit l'a privé d'une partie de la récolte sur laquelle il pouvait compter ; mais il est fort possible que, l'année prochaine, d'autres circonstances fortuites lui fassent récolter le double d'une année ordinaire. Et, de même que, dans ce dernier cas, le bailleur ne pourra lui demander une augmentation de prix, de même, en droit strict, il ne pourrait demander une diminution pour les années malheureuses.

A cette objection, nous répondrons que le bailleur s'est engagé à faire jouir le preneur

d'une façon effective, et que, la chose louée étant par nature frugifère, il ne remplit pas son obligation lorsque la chose ne produit pas de fruits ou n'en produit qu'une quantité insignifiante. Par suite, le preneur ne doit pas être tenu dans ce cas à payer le prix convenu ! sans doute, le contrat suppose nécessairement un certain aléa ; mais, lorsqu'un cas fortuit vient anéantir, sinon la totalité, au moins une partie considérable des récoltes, ce n'est plus un simple aléa, c'est une catastrophe à laquelle on ne pouvait s'attendre, et qui a empêché le fermier de jouir de la chose d'une façon effective. Il n'y a pas eu seulement *faiblesse* des récoltes, il y en a eu *privation* totale ou partielle.

Nous persistons donc à considérer les articles 1769 et 1770 comme une application des règles générales du contrat de louage, et, par suite, nous pensons qu'il faudra les interpréter d'une façon extensive.

B. — Quelles sont maintenant les conditions auxquelles le fermier aura le droit de demander une remise ?

Ces conditions sont au nombre de six. Il faut :

1° Que la perte de la récolte soit le résultat d'un cas fortuit ;

2° Que la moitié au moins de cette récolte soit perdue ;

3° Que le cas fortuit se produise avant que les fruits soient séparés de la terre ;

4° Que la perte ne se trouve pas compensée par l'excédent des autres récoltes ;

5° Que l'action en indemnité ne soit pas éteinte ;

6° Que le fermier n'ait pas pris à sa charge les cas fortuits.

Première condition. — Il faut que la perte de la récolte soit le résultat d'un cas fortuit.

Le cas fortuit est ici tout événement anormal et imprévu que le fermier ne pouvait éviter. Il y a des cas fortuits naturels, comme les gelées, la sécheresse (Nîmes, 26 février 1883, D. 83, II, 215. — Limoges, 28 novembre 1894, D. 96, II, 147), les ravages causés par les animaux : oiseaux, rats, sauterelles, vers blancs ; et d'autres qui proviennent du fait de l'homme, comme la guerre, l'invasion des pirates, l'assaut des voleurs, le fait du prince, la violence exercée par un plus puissant, etc. (Troplong, I, n° 208.)

On distingue ordinairement, dans la théorie des cas fortuits, les cas fortuits ordinaires et extraordinaires : le fermier pourra-t-il demander une réduction dans les deux cas ou seulement dans l'un des deux ?

D'après Pothier, il faudrait que le cas fortuit fût extraordinaire : « Il faut, dit-il, que l'accident qui a causé une perte considérable des

fruits soit un accident extraordinaire, et non pas un de ces accidents ordinaires et fréquents auxquels un fermier doit s'attendre. Par exemple, le fermier d'une vigne ne doit pas demander une remise de sa ferme pour la perte qu'a causée la gelée, la coulure ou la grêle, à moins que ce ne fût une gelée ou une grêle extraordinaire qui eût causé la perte totale des fruits.» (Pothier, iv, n° 163.)

Les rédacteurs du Code civil nous paraissent s'être écartés de cette doctrine. L'article 1769 nous parle de cas fortuits en termes généraux; et l'article 1773, en spécifiant que, pour mettre à la charge du fermier les cas fortuits ordinaires, il faut une stipulation expresse, paraît bien supposer qu'à défaut de stipulation, le fermier pourra demander une remise pour ces cas fortuits ordinaires.

Mais il ne faut pas oublier que le cas fortuit ne peut consister que dans un événement anormal et imprévu. Si, par exemple, je prends à bail un terrain marécageux et qui, même dans les années ordinaires, est couvert d'eau pendant une partie de l'hiver, il est bien évident que je ne pourrai demander une diminution parce que le fait se sera produit pendant la durée de mon bail. La solution contraire serait fort injuste; car il est plus que probable que cet inconvénient bien connu a été pris en considé-

ration dans la fixation du prix du bail ; je ne serais fondé à me plaindre que si l'inondation, au lieu de durer deux ou trois mois, comme elle le fait d'habitude, avait persisté pendant cinq ou six mois, parce qu'alors le fait deviendrait anormal et prendrait tous les caractères d'un cas fortuit.

De même, le fermier ne pourrait demander aucune réduction en se fondant sur ce que les arbres vieillissent et rapportent moins de fruits, parce que, dans ce cas encore, il n'y a rien d'anormal. Il en serait autrement si un soleil exceptionnellement ardent avait brûlé des arbres en plein rapport et les avait rendus improductifs, parce que ce coup de soleil est bien un cas fortuit.

Il ne faut pas confondre, avec les cas fortuits qui détruisent une partie de la récolte, ceux qui altèrent la substance de la chose louée. Ces derniers ne donnent pas seulement droit à une remise de fermages, lorsque la perte est supérieure à la moitié de la récolte ; ils permettent de demander ou bien la résiliation du bail ou bien une diminution de prix, alors même que la perte serait inférieure à la moitié, parce qu'alors le fonds loué est devenu inférieur à ce qu'il était au moment de la location ; il ne possède plus les qualités qui avaient déterminé le fermier à s'en rendre locataire. Il en est ainsi, par exemple, lorsqu'une inondation prolongée

d'herbages détruit l'herbe de ces herbages, ou bien corrompt pour toujours l'eau des abreuvoirs. Il y a alors une véritable perte partielle de la chose louée; le bailleur se trouve dans l'impossibilité de remplir son obligation de faire jouir le preneur, et, par conséquent, les fermages n'ont plus de causes, au moins pour partie. (Cour de Caen, 13 juillet 1871, S. 72, II, 235.)

Pourrait-on comprendre, parmi les cas fortuits dont parle l'article 1769, les épidémies qui viennent s'abattre sur les animaux : la fièvre aphteuse, par exemple ? Cela ne paraît pas possible, en présence des termes employés par le législateur, qui ne vise que les *récoltes*, les *fruits non séparés de la terre*. Il semble que ces expressions ne permettent pas au fermier dont le bétail a été ravagé par la maladie de demander une diminution de fermages : *dura lex, sed lex*. C'est là une inconséquence dont nous avons particulièrement à souffrir en Normandie, où l'élevage du bétail est souvent une source de profits plus importants que la culture des terres, et qui n'est nullement justifiée ; car les motifs qui, suivant l'opinion générale, ont fait admettre le droit à la remise, existent aussi bien dans ce cas que dans le cas de perte de récoltes. Aussi peut-on espérer que nos législateurs songeront un jour à modifier cette situation et à réparer cette anomalie.

Deuxième condition. — Il faut que la moitié au moins de la récolte soit perdue.

Pothier nous indique que notre ancien droit, de même que le droit romain, n'avait fixé aucun minimum ; c'était aux tribunaux d'apprécier si, oui ou non, le dommage avait été assez considérable pour justifier une diminution. (Pothier, n° 156.) Il en est autrement dans notre droit actuel : nos législateurs ont pensé qu'il valait mieux faire disparaître ce pouvoir arbitraire, et fixer un minimum au-dessous duquel le fermier ne pourra élever aucune réclamation : ce minimum est de moitié. (Art. 1769 et 1770.)

Pour apprécier si la perte éprouvée atteint la moitié de la récolte, il faudra prendre pour point de comparaison la récolte moyenne de la ferme : soit, par exemple, une ferme produisant bon an, mal an, 100 hectolitres de blé, le fermier ne pourra pas réclamer s'il en a récolté 55 ; mais, si le cas fortuit ne lui en a laissé que 50, il y a lieu, pour cette année, sauf le cas de compensation, à une diminution de moitié sur le prix convenu. (Marcadé, vi, art. 1771.)

Mais faudra-t-il s'en rapporter uniquement à la *quantité* des fruits qui se sont trouvés détruits ; ou bien faudra-t-il tenir compte du *prix* qu'ont produit les fruits épargnés par le cas fortuit ? Il peut arriver, par exemple, que les trois quarts de la récolte aient péri, mais que,

par suite d'une plus-value exceptionnelle, le quart récolté ait produit un prix bien supérieur à celui d'une récolte ordinaire. Le fermier pourra-t-il néanmoins obtenir une réduction ?

Les avis sont très partagés sur cette question. Un premier système ne prend en considération que le prix; un second ne tient compte que de la quantité; enfin, un troisième estime qu'il faut se préoccuper à la fois de la quantité et du prix.

De ces trois opinions, il faut tout d'abord rejeter la première : elle est en effet contraire aux termes des articles 1769 et 1770, qui supposent tous les deux une perte matérielle. Elle est également contraire aux principes qui régissent toute cette matière; car, si le législateur a voulu rendre le propriétaire garant de la jouissance, il n'a jamais entendu l'obliger à garantir que les produits des biens affermés seraient vendus tel ou tel prix.

La seconde opinion tient compte à la fois de la quantité des fruits et de leur valeur vénale : elle veut, pour que le fermier soit en droit d'exiger une diminution de prix, que d'abord il y ait perte de la moitié au moins des fruits, et que de plus il y ait lésion.

Cette opinion est certainement la plus équitable : c'est ce qui explique que M. Troplong l'ait si chaudement défendue. Supposons, en effet,

un fermier dont le fonds produit en moyenne 500 boisseaux de pommes à 2 fr.; il n'en produit cette année que 200; mais, comme les pommes sont très rares, chaque boisseau se vend 5 fr., de sorte qu'en définitive le produit de la récolte va être de 1.000 fr. comme d'habitude: serait-il juste d'accorder une réduction à ce fermier, qui n'a subi aucune lésion?

Et cependant, cette opinion nous paraît devoir être écartée comme la précédente, en présence des articles 1769 et 1770. Ces textes, en effet, se préoccupent uniquement de la quantité des fruits récoltés, et ne permettent pas de prendre en considération le prix de ces fruits.

Cette solution, qui consiste à ne tenir compte que de la quantité des fruits, si elle est parfois moins équitable que la précédente, a, tout au moins, l'avantage d'être beaucoup plus simple, en ce qu'elle supprime toutes les difficultés qui pourraient s'élever en pratique au sujet de la valeur des produits. Elle est, de plus, parfaitement conforme au principe que nous rappelions il y a un instant, que le bailleur promet bien au fermier de lui assurer une jouissance effective, c'est-à-dire une certaine moyenne de fruits, mais rien de plus.

Le bail peut comprendre plusieurs espèces de fonds affermés pour un seul et même prix, tels que des herbages, des terres de labour et

des prairies. Si l'accident n'arrive que sur l'un de ces fonds, sur les prairies par exemple, dont la récolte est anéantie par une inondation, le fermier n'aura droit à être indemnisé que s'il a subi une perte de plus de moitié sur la totalité du produit du fonds; par conséquent, si les herbages et les labours ne représentent pas la moitié de la récolte, « *quia totius anni fructus unus est* ».

Ce calcul pourra, dans la pratique, donner lieu à quelque difficulté. Il faudra alors faire déterminer par experts, si les parties ne s'entendent pas, la proportion pour laquelle chaque espèce de fonds entre dans le revenu de la ferme. On estimera, par exemple, que les prairies représentent les deux tiers du prix de la ferme, tandis que les herbages et labours n'en représentent qu'un tiers; puis on se demandera si les pertes éprouvées sur chaque espèce de récoltes représentent, en les réunissant, une perte de moitié sur la récolte totale de la ferme dans les années ordinaires.

Cette opération deviendrait inutile, si les divers fonds affermés au même preneur avaient été loués chacun pour un prix distinct et séparé. Il y aurait alors, en réalité, autant de baux que de fonds, et le dommage devrait être apprécié sur chacun de ces fonds en ne tenant compte que de la récolte qu'il a produite. Il y aurait donc

lieu à une réduction de prix si, par exemple, les herbages n'avaient pas donné la moitié d'une récolte ordinaire, alors même que les terres de labour et les prairies auraient produit une récolte exceptionnellement abondante.

Comment constatera-t-on l'existence de la quotité de la perte qu'entraîne le cas fortuit ? La loi n'indique aucune forme spéciale ; il faut donc s'en rapporter aux règles ordinaires sur la preuve et à l'appréciation des tribunaux. Il sera prudent, de la part du fermier, de faire constater le désastre le plus tôt possible et, en tout cas, sans attendre la fin du bail, bien que ce soit seulement à ce moment qu'on pourra régler l'indemnité. Si les parties peuvent s'entendre, le meilleur moyen d'éviter toute difficulté sera de déterminer, dans un acte double, la quotité des pertes éprouvées ; si, au contraire, les parties ne peuvent se mettre d'accord, le fermier pourra faire dresser un procès-verbal constatant l'état des choses, soit par un huissier, soit par le juge de paix, soit par le maire, après avoir fait sommation au propriétaire d'assister à l'opération, et l'avoir averti qu'il y serait procédé même en son absence. On pourrait encore, et ce serait le moyen le plus régulier, quoique le plus coûteux, s'adresser aux tribunaux et demander la nomination d'experts chargés de procéder à la constatation.

Un fermier prudent ne devra jamais négliger de recourir à un de ces moyens pour faire constater la perte qu'il a subie. Et cependant, s'il ne l'avait pas fait, son droit à une indemnité ne se trouverait pas nécessairement éteint; seulement, la preuve deviendrait d'autant plus difficile que plus d'années se seraient écoulées depuis l'événement. D'ailleurs, comme les textes ne s'occupent nullement de ce point, et qu'il ne s'agit que de prouver un fait, on pourrait faire cette preuve par tous les moyens possibles, saut au juge à apprécier la valeur de ces moyens. (Cass., 4 mai 1831, S. 31, I, 204. — Alger, 8 avril 1868, S. 69, II, 87. — Paris, 22 juin 1872, D. 72, II, 233. — *Contra* : Cass., 25 mai 1808, S. an XIII — 1808, I, 534; — Rennes, 15 mars 1814, S. 1812 — 14, II, 383.)

Troisième condition. — Il faut que le cas fortuit se produise avant que les fruits soient séparés de la terre.

Cette exigence résulte de l'article 1771, § 1^{er}. Nous avons déjà indiqué le motif qui, suivant nous, la justifie : le propriétaire, en donnant sa terre à bail, garantit tacitement que cette terre ne restera pas improductive; mais cette obligation de garantie s'éteint le jour où le fermier perçoit les fruits; c'est alors à lui d'en prendre soin, et, s'ils viennent à périr, il en supportera seul les conséquences.

On peut encore expliquer cette disposition par cette considération que, lorsque la perte n'arrive qu'après la récolte, il est bien difficile de savoir si elle ne provient pas du peu d'activité qu'a mis le fermier à faire la récolte et à la ramasser, et qu'il serait injuste d'imposer au propriétaire une responsabilité qui peut n'avoir d'autre cause que l'incurie de son fermier.

Il est d'ailleurs certain que, si le fermier avait négligé de faire la récolte alors que les fruits étaient arrivés à maturité, et que ces fruits eussent ainsi péri par un cas fortuit avant d'avoir été séparés de la terre, l'action en réduction ne pourrait être exercée : le fermier a, en effet, commis une imprudence en ne faisant pas la récolte à temps, et c'est à lui de supporter les conséquences de son imprudence.

Mais l'indemnité serait due aussi bien, si le cas fortuit s'était produit alors que les grains venaient d'être semés, et n'étaient pas encore sortis du sol, que s'il s'était produit quelques jours avant la maturité; car l'article 1769 ne fait aucune distinction, et les mêmes motifs se retrouvent dans les deux cas.

Quatrième condition. — Il faut que la perte ne se trouve pas compensée par l'excédent des récoltes des autres années.

L'article 1769 exige formellement cette condition pour que le preneur puisse intenter l'action

en réduction : « Le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes ; s'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance. »

Cette compensation suppose donc que le bail est fait pour plusieurs années. Si le bail n'était que d'une année, ce qui d'ailleurs est fort rare, l'exercice de l'action en réduction serait beaucoup plus simple ; elle aurait pour tout effet « de décharger le preneur d'une partie proportionnelle du prix de la location ». (Art. 1770.)

Mais lorsque, en vertu de son bail, le fermier doit rester plusieurs années sur la même terre, le législateur a pensé avec raison qu'il serait plus juste d'établir une compensation entre les bonnes et les mauvaises années, de telle sorte que, si la fertilité exceptionnelle de certaines récoltes vient combler le déficit produit par les mauvaises années, le fermier ne pourra se plaindre des résultats de sa culture.

Lorsque le fermier demandera qu'on lui fasse une réduction de ses fermages parce que la récolte a été mauvaise, il faudra donc, afin de savoir si cette demande est fondée, examiner tout d'abord le produit des années antérieures ; et, si on constate que ces produits ont été assez

rémunérateurs pour couvrir la perte de l'année, on devra repousser l'action du fermier. Si la perte n'est pas couverte par l'excédent des récoltes précédentes, et que le bail ne touche pas encore à sa fin, le droit à une réduction n'est pas acquis par cela seul au fermier, qui pourrait seulement obtenir du juge une dispense provisoire de payer une partie du prix en raison de la perte éprouvée. (Art. 1769, *in fine*.) Pour savoir d'une façon définitive à quoi s'en tenir, il faudra attendre la fin du bail; on fera alors la somme du produit de toutes les récoltes perçues pendant sa durée : si cette somme est inférieure au produit moyen du fonds, il y aura lieu à une diminution proportionnelle à l'importance des pertes; si, au contraire, la somme est supérieure ou égale au produit moyen, on estimera qu'il y a eu compensation entre les bonnes et les mauvaises années, et on n'accordera aucune réduction au fermier.

M. Laurent fait remarquer que ce système de compensation donne parfois des résultats singuliers. Pourquoi, par exemple, le fermier qui fait pendant plusieurs années consécutives une perte importante, mais moindre de moitié, ne pourra-t-il, à la fin du bail, réclamer une indemnité, alors même que l'ensemble de ces pertes serait bien supérieur à la moitié ou même à la totalité d'une année ordinaire? Pourquoi

encore le fermier qui subit une année une perte supérieure à la moitié, peut-il se voir opposer la compensation avec les gains des années antérieures, alors qu'il ne pourra se faire indemniser pour les pertes qui se produiront dans les années postérieures, mais qui seront inférieures à la moitié ? En définitive cependant, il se trouvera en perte ; car, s'il était indemnisé au moment de l'accident, il ne le sera plus à la fin du bail, et néanmoins il ne pourra pas réclamer d'indemnité. (Laurent, xxv, n° 460.)

Il faut reconnaître que ces critiques ne sont pas dépourvues de fondement ; mais il n'en reste pas moins vrai que, malgré ces conséquences indirectes, et que le législateur n'avait sans doute pas prévues, l'ensemble du système de la compensation est fort équitable. Car on comprend aisément que, si les gains viennent compenser les pertes ou à peu près, le fermier n'ayant pas, en définitive, souffert des cas fortuits, il n'y a plus lieu de lui accorder une remise que rien ne justifie et que le propriétaire aurait à souffrir sans motif.

L'ensemble du système organisé par les articles 1769 et 1770 paraît fort simple. Cependant, lorsqu'on l'examine avec attention, on s'aperçoit qu'il peut donner naissance à bien des difficultés, parce qu'il laisse dans l'obscurité certains points très importants, et notamment

celui qui doit servir de base à toute la théorie. Comment évaluera-t-on le produit des différentes années afin de savoir s'il y a eu compensation ou non? Faudra-t-il tenir compte de la quantité de fruits récoltés chaque année ou du prix qu'ont produit ces fruits?

Conformément à ce que nous avons décidé sur le point de savoir ce qu'il faut entendre par une perte de la moitié au moins des récoltes, nous pensons qu'on ne doit prendre en considération que la quotité des fruits: les raisons d'admettre cette solution sont les mêmes que celles que nous avons déjà exposées à l'occasion de la seconde condition. Nous pensons donc que, dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse précédente, il ne faut tenir aucun compte de la valeur vénale des fruits.

Une autre question très discutée est celle de savoir comment on fera le calcul duquel il résultera qu'il y a eu ou qu'il n'y a pas eu compensation. Faudra-t-il tenir compte seulement des bonnes années, dans lesquelles la quotité de la récolte a dépassé la moyenne, ou bien faudra-t-il faire entrer également en compte les mauvaises années, dans lesquelles la récolte a été inférieure à la moyenne, sans que cependant la perte ait dépassé la moitié? En d'autres termes, devra-t-on calculer la compensation entre l'année où la perte atteint la moitié, d'un

côté, et, d'un autre côté, non seulement les années où on a réalisé un gain, mais encore celles où la perte n'a pas atteint la moitié ?

Cette solution est des plus controversées, et M. Troplong nous indique que, dans notre ancien droit, elle n'avait pas fait naître moins de neuf systèmes. Aujourd'hui, malgré quelques dissidences (Marcadé, art. 1769 : Duvergier, II, n° 175), la doctrine paraît s'être mise à peu près d'accord pour admettre qu'il faut tenir compte de toutes les années, bonnes ou mauvaises.

Cette solution résulte d'abord de l'article 1769, avec lequel l'opinion contraire nous paraît en opposition évidente. Cet article dit qu'il sera fait une compensation pour « toutes les années de jouissance », sans faire aucune distinction entre les bonnes et les mauvaises. Peut-on, en présence de ces termes, décider que les bonnes années seront seules comptées ?

On peut ajouter que cette solution, qui est d'abord parfaitement conforme au texte de l'article 1769, a de plus l'avantage d'être beaucoup plus équitable que la solution opposée. Pour le démontrer, voici l'exemple que pose M. Troplong :

« Pierre, fermier du fonds sempronien, qui rapporte annuellement 100 sacs de blé, en a recueilli 110 en 1830, 90 seulement en 1831, et

49 en 1832: il réclame alors, conformément à l'article 1769. Voilà trois récoltes, dit-il; je comptais sur 300 sacs de blé: dans les deux premières années, j'ai bien eu mon compte, toute compensation faite; mais, en 1832, j'ai perdu plus de la moitié. Laissez-moi donc retenir une portion proportionnelle de mon canon.

« Suivant M. Duvergier, il n'y serait pas fondé; car on lui opposerait le gain de 10 sacs fait en 1830, lequel, étant reporté sur 1832, élèverait la récolte à 59 sacs; c'est-à-dire à plus de la moitié d'une récolte ordinaire, tandis qu'il ne pourrait compenser ces 10 sacs excédent de 1830 par la perte de 10 sacs qu'il avait subie en 1831!

« Mais j'avoue que ce système blesse ma raison: c'est une espèce de tour de force pour enlever au fermier que les désastres ont atteint l'indemnité à laquelle la loi lui donne droit. C'est vouloir à tout prix, et contre toute vraisemblance, qu'un déficit de plus de moitié arrive tout juste au moment où le fermier, n'ayant ni gain ni perte, reste à découvert. » (Troplong, II, n° 732.)

Voilà donc le moyen d'établir la balance. Il faut se préoccuper uniquement de la quotité des fruits produits par le fonds, et faire entrer en compte aussi bien les mauvaises années que les bonnes. Supposons que, de la balance ainsi faite,

il résulte que le fermier n'a pas été privé de la moitié des récoltes d'une année, mais seulement d'un quart ou d'un tiers: aura-t-il cependant droit à une indemnité?

Oui, d'après l'opinion générale. En effet, dit-on, l'article 1769 exige, pour que le fermier n'ait plus droit à l'indemnité, « qu'il soit indemnisé par les récoltes précédentes ». Or il ne l'est pas, dans l'espèce. Il est vrai que le même article 1769 ne fait naître le droit à l'indemnité que s'il y a eu perte de plus de moitié; mais, une fois que le droit a pris naissance, il ne s'éteint que si le fermier se trouve « indemnisé », c'est-à-dire si les récoltes postérieures couvrent entièrement la perte qu'il a subie.

Cette compensation de l'article 1769 ne peut d'ailleurs avoir lieu, en pratique, que bien rarement; car elle suppose que les parties ont pris la précaution de faire constater la quantité de fruits produits dans les années antérieures à celle où a eu lieu la mauvaise récolte qui donne droit à une indemnité; or, on ne prend jamais cette précaution.

Nous savons que le calcul de l'indemnité s'opère à la fin du bail; il faut donc prévoir le cas où l'expiration de ce bail se trouve avancée par une résiliation. Si cette résiliation s'effectue par la volonté des deux parties, de leur plein gré, l'indemnité devient immédiatement exi-

gible : cela est indiscuté. Mais il en est autrement lorsque le bail est résilié par la faute du fermier : il faut alors décider que celui-ci perd son droit à l'indemnité. C'est qu'en effet ce droit n'était que conditionnel ; il était subordonné à cette circonstance qu'il n'y aurait pas compensation dans les années postérieures. Or, cette condition ne peut se réaliser par le fait du fermier : le bailleur aurait le droit de dire « qu'il ne doit pas une indemnité qui peut-être n'aurait jamais été acquise au fermier, s'il avait continué de remplir ses obligations. » (Guillouard, II, n° 579.)

Cinquième condition. — Il faut que l'action en indemnité ne soit pas éteinte.

L'action qui appartient au fermier en cas de perte de récoltes peut, en effet, s'éteindre de plusieurs manières :

1° Elle disparaît d'abord, nous venons de le dire, lorsque le bail est résilié par la faute du preneur.

2° Elle s'éteint encore par la prescription de 30 ans. Cette prescription ne commence à courir que du jour de la cessation du bail ; car c'est seulement de ce jour que le droit à une indemnité est définitivement acquis au preneur, et il faut appliquer ici l'article 2257, d'après lequel les droits soumis à une condition suspensive ne peuvent commencer à se prescrire avant l'arrivée de la condition.

3° L'action peut s'éteindre enfin par la renonciation du fermier ; suivant la règle générale, cette renonciation peut être expresse ou tacite.

A l'occasion des actes desquels on peut induire une renonciation tacite, on s'est demandé si le fait de payer un terme de loyer pouvait être considéré comme suffisant. La question est discutée : certains auteurs ne considèrent pas le paiement d'un seul terme comme assez significatif, et exigent le paiement de plusieurs termes ; d'autres, au contraire, admettent que le paiement d'un seul implique nécessairement une renonciation tacite, parce qu'il ne peut s'expliquer autrement. (V. un jugement du Tribunal de Coutances du 27 octobre 1894, *Jurisprudence de la Cour de Caen*, 1894, p. 140.)

Cette dernière solution nous paraît devoir être adoptée, parce qu'en effet le paiement intégral des fermages, lorsqu'il est fait sans réserves, implique renonciation au droit que pourrait avoir le fermier de ne pas payer ces fermages. L'autre solution tombe d'ailleurs dans l'arbitraire le plus absolu : combien faudra-t-il de paiements pour qu'on puisse présumer la renonciation ?

On objecte que le fermier est obligé, en attendant la fin du bail, de payer ses fermages, sauf à faire valoir, lorsque ce bail prendra fin, l'indemnité à laquelle il prétend. Cela est parfaite-

ment exact ; mais rien ne l'empêche, en effectuant le paiement, de faire des réserves pour indiquer qu'il ne renonce pas à son action.

Tels sont les trois cas d'extinction de l'action en réduction qui appartient au fermier lorsqu'un cas fortuit lui a fait perdre la totalité ou une partie importante de sa récolte.

Sixième condition. — Il faut que le fermier n'ait pas pris à sa charge les cas fortuits.

« Le preneur, dit l'article 1772, peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse. » Et l'article 1773, reproduisant une distinction adoptée par notre ancien droit, nous indique les conséquences de cette stipulation.

Si le preneur s'est simplement chargé des cas fortuits, il était vraisemblablement dans son intention de ne viser que les cas fortuits ordinaires. C'est ce qu'indiquait en ces termes le tribun Jaubert : « Si un fermier assume sur lui les cas fortuits, il n'a véritablement entendu parler que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. (Comp. art. 1773.) Certes, il ne serait pas juste d'étendre son obligation aux cas fortuits extraordinaires, qui n'ont pas dû entrer dans sa pensée. »

Cette distinction entre les cas fortuits ordinaires et extraordinaires est assez subtile, et d'autant plus délicate que le législateur s'est borné à nous indiquer quelques exemples sans

nous donner de définition. Nous avons déjà cité quatre événements que la loi range parmi les cas fortuits ordinaires ; en fait de cas fortuits extraordinaires, elle ne nous en indique que deux : « les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet. » (Art. 1773, II.)

D'une manière générale, il faut faire rentrer dans la première catégorie les faits accidentels, imprévus dans une certaine mesure, mais qu'on doit considérer comme possibles, et même jusqu'à un certain point probables. On classera, au contraire, dans la seconde catégorie, ceux qui n'étaient certainement pas entrés dans les prévisions des parties avant leur réalisation.

Si le preneur s'était chargé de tous les cas fortuits, « prévus et imprévus », il n'aurait plus droit à aucune indemnité pour cas fortuits. Cette clause est assez fréquemment insérée dans les baux. Il y est dit, par exemple, « que le preneur ne pourra, en aucun cas, prétendre à une remise de fermages pour cause de stérilité, sécheresse, grêle, gelée, inondation, ou tout autre cas fortuit sans exception, prévu ou imprévu ».

Mais, bien entendu, cette clause ne doit s'entendre que des cas fortuits qui peuvent atteindre les récoltes, et nullement de ceux qui viendraient à détruire ou à entamer la substance de la chose. Le fermier conserverait donc son

action en indemnité, ou même en résiliation, pour les pertes que lui aurait occasionnées cette sorte de cas fortuits.

Si le fermier, s'étant fait assurer contre les cas fortuits, était indemnisé de la perte éprouvée, par la compagnie d'assurances, pourrait-il encore demander une indemnité à son bailleur ? Un arrêt de la Cour de cassation du 4 mai 1831 (S. 1831, 1, 204) décide avec raison qu'il peut le faire, tout comme s'il n'était pas assuré. Il est, en effet, de principe que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes (art. 1165) ; le bailleur ne peut donc se prévaloir, pour échapper à la demande en indemnité formée contre lui, du contrat intervenu entre le fermier et son assureur. L'indemnité versée par la compagnie d'assurances n'est, d'ailleurs, que la représentation des primes payées.

Nous avons ainsi terminé l'étude des six conditions sans lesquelles le fermier ne peut demander une remise de fermages pour les pertes que lui ont fait éprouver les cas fortuits. Lorsque ces conditions sont réunies, le fermier se trouve dans la quatrième des hypothèses que nous avons indiquées plus haut (page 153) comme le déchargeant, en tout ou en partie, de son obligation de payer le prix. On se rappelle que ces hypothèses sont les suivantes :

1° Prescription de cinq ans,

2° Compensation,

3° Inexécution par le bailleur de ses propres obligations ,

4° Perte de la récolte.

C'est ce dernier cas que nous venons d'étudier.

Pour en finir avec cette question, il faut maintenant nous demander dans quelle mesure le fermier pourra ainsi échapper à l'obligation de payer ses fermages.

Dans le premier cas, la réponse est facile : il y échappera complètement s'il n'a rien payé, et, s'il a déjà payé une partie du prix, dans la mesure de ce qu'il reste devoir ; de même dans le second cas, suivant que la créance qu'il oppose en compensation est égale ou inférieure au montant des fermages. Dans les deux derniers cas, il y échappera encore complètement, s'il a été totalement empêché de jouir, pour le temps qu'aura duré cet empêchement. Mais, s'il a seulement été gêné dans sa jouissance, ou bien si les cas fortuits n'ont anéanti qu'une partie des récoltes, il ne pourra prétendre qu'à une indemnité proportionnelle au dommages éprouvé.

Cette indemnité se traduira par des dommages et intérêts fixés par les tribunaux, si le défaut de jouissance est la conséquence d'une faute du bailleur. Dans les autres cas, elle se traduira par une simple réduction des fermages,

car on sait que le cas fortuit ne peut donner lieu à des dommages-intérêts. La réduction accordée sera elle-même plus ou moins forte suivant que le dommage causé aura été plus ou moins considérable. Ce sera aux tribunaux d'en apprécier l'importance.

CHAPITRE IV

OBLIGATION DE LAISSER LE BAILLEUR PÉNÉTRER SUR L'IMMEUBLE

Cette obligation n'est pas écrite dans la loi ; aussi, elle a donné naissance à de nombreuses discussions, qui portent non seulement sur ses applications, mais sur son existence même.

Certains auteurs, parmi lesquels MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (I, p. 438), soutiennent, en effet, qu'en principe le fermier n'est pas tenu de laisser le propriétaire pénétrer sur sa ferme, et que c'est seulement dans certains cas exceptionnels et motivés par les circonstances qu'il est soumis à cette obligation. « Par le contrat de bail, disent-ils, le bailleur concède au preneur, non pas seulement le droit de recueillir les fruits de l'immeuble, mais le droit de *jouir* de cet immeuble ; or, le droit de jouir emporte celui d'y pénétrer seul et d'en écarter les tiers. »

Mais, ajoute-t-on, le fermier devrait cependant supporter la présence du propriétaire, dans tous les cas où celui-ci pénétrerait sur l'immeuble uniquement pour exercer les droits

qu'il a pu se réserver expressément ou tacitement, ou qui découlent pour lui de la nature même du contrat.

Ainsi, le fermier ne pourrait s'opposer à ce que son propriétaire pénétrât sur la ferme, et dans la maison d'habitation, pour déterminer les réparations qu'il doit faire exécuter et en surveiller l'exécution. On reconnaît même que le bailleur aurait le droit de venir examiner, de temps à autre, si le fermier remplit convenablement les obligations que la loi lui impose, si, par exemple, la ferme est suffisamment garnie, ou si les réparations locatives ont été exécutées. L'inexécution de ces obligations pourrait en effet lui causer un préjudice sérieux, et il serait déraisonnable de lui refuser un droit de contrôle qui peut avoir un grand intérêt pour lui et ne peut nuire au preneur.

Dans cette première opinion, on reconnaît encore que le fermier doit laisser son bailleur pénétrer sur l'immeuble pour y exploiter une carrière ou une usine qui s'y trouverait, et cela, même dans le silence du contrat. En effet, le bail à ferme donne bien au preneur le droit de percevoir les fruits de l'immeuble, mais non les produits non périodiques, dont la jouissance exclusive reste au bailleur. Or, ce dernier ne pourrait tirer parti de ces produits, s'il ne lui était pas permis de les faire extraire ; il faut donc

lui permettre de venir se livrer à cette extraction, à moins qu'il n'y ait formellement renoncé.

Enfin, on reconnaît que le bailleur a le droit de venir chasser et pêcher sur l'immeuble; mais les motifs sur lesquels MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl fondent ce droit, nous paraissent en contradiction avec leur doctrine, et fournissent un argument à la doctrine contraire, que nous exposerons plus loin, d'après laquelle le fermier doit laisser le bailleur pénétrer sur l'immeuble, non seulement pour l'exercice des droits que nous venons d'énumérer et de ceux qu'il a pu se réserver dans le contrat, mais toutes les fois que cela lui plaît.

Les droits de chasse et de pêche ne portent pas sur les fruits, disent ces auteurs (n° 612); or, le bail, ne conférant au preneur, par sa définition même, que le droit de percevoir les fruits, ne lui confère pas ces droits; le preneur en conserve donc la jouissance, et, lorsqu'il voudra les exercer, il pourra pénétrer sur l'immeuble.

Cela est exact; mais, si l'on reconnaît que le bail ne confère qu'un droit de jouissance, il faudrait, pour être logique, admettre que les autres attributs de la propriété restent attachés au propriétaire, et reconnaître notamment que celui-ci peut venir se promener sur son immeuble quand bon lui semble, pourvu qu'il n'entrave pas le droit de jouissance du fermier.

Or, nos auteurs lui refusent ce droit de pénétrer sur l'immeuble pour s'y promener (n° 646) : n'y a-t-il pas là une inconséquence ?

MM. Baudry et Wahl paraissent avoir aperçu cette inconséquence, et ce n'est qu'avec des restrictions singulières qu'ils tolèrent l'exercice du droit de chasse par le bailleur. Ainsi, ils lui refusent le droit de pénétrer sur l'immeuble pour y chasser en dehors de la saison où la chasse est autorisée, parce que, disent-ils, la réserve du droit de chasse provenant d'une convention tacite, on doit supposer que le preneur n'a pas entendu être gêné dans l'exercice de ses droits en dehors des époques où il est d'usage de chasser. (N° 613.) De même, ils ne permettent au bailleur d'introduire sur l'immeuble un tiers chassant avec lui que si la nature du gibier indique que la chasse doit être conduite par plusieurs personnes. (N° 613.)

Par contre, ils autorisent le bailleur à pénétrer sur la ferme pendant la saison de chasse, même lorsque les terres sont chargées de récoltes, parce que, disent-ils, en se réservant le droit de chasse, il s'est par là même réservé le droit de faire tous les actes nécessaires à son exercice. (N° 614). Cela nous paraît très contestable; et, bien que la doctrine à laquelle nous nous rallions soit beaucoup plus large pour le bailleur que celle de MM. Baudry et Wahl, nous n'osons

pas aller jusqu'à lui reconnaître ce droit, qui nous paraît une contravention formelle à l'obligation de faire jouir que contracte tout bailleur envers son preneur.

Cette nouvelle opinion, que nous venons d'indiquer comme beaucoup plus large pour le bailleur que la précédente, enseigne que le fermier doit laisser celui-ci pénétrer sur l'immeuble, non seulement dans certains cas exceptionnels et déterminés, mais toutes les fois qu'il lui plaira d'y venir, ne serait-ce que pour se promener; pourvu qu'il n'entrave en rien le droit de jouissance conféré au preneur par le contrat.

Le propriétaire qui afferme un immeuble ne s'oblige en effet qu'à une seule chose : faire jouir le preneur de cet immeuble pendant la durée du bail ; c'est là le seul attribut de la propriété dont il se dépouille, et, par conséquent, les autres restent attachés à sa personne ; or, le droit de se promener fait partie de ces attributs du propriétaire. Toute la question se résout donc à celle de savoir si, en se promenant sur l'immeuble, le propriétaire entrave la jouissance de son fermier. Si on décide que oui, il faut lui refuser ce droit ; mais, dans le cas contraire, il faut le lui accorder. Pour nous, il nous semble que le preneur ne sera nullement gêné dans sa jouissance par le fait que son bailleur pénétrera

de temps à autre sur la ferme, et nous ne voyons pas pourquoi on lui refuserait ce droit, qui est un des plus précieux apanages de la propriété.

Mais, bien entendu, cette solution ne peut s'appliquer qu'aux immeubles ruraux, les seuls dont nous nous occupons. Si, en effet, le bailleur émettait la prétention de venir se promener sans motif dans les appartements de son locataire, ne fût-ce qu'à des intervalles assez éloignés, celui-ci pourrait s'y opposer en alléguant que ces prétendues promenades sont une entrave à sa jouissance. La situation du locataire est ici toute différente de celle du fermier.

La jurisprudence paraît n'avoir pas eu l'occasion de se prononcer sur l'existence et l'étendue de ce droit, que nous revendiquons pour le propriétaire, de pouvoir se promener sur son immeuble affermé ; mais la question du droit de chasse, qui est toute voisine, lui a été soumise bien des fois. Sur ce point, les tribunaux n'ont jamais varié, et un grand nombre de décisions affirment que le droit de chasse appartient au propriétaire et non au fermier ; que ce dernier ne peut donc s'opposer à ce que son bailleur ou des tiers autorisés par lui viennent sur la ferme pour exercer ce droit. — Cass., 4 juillet 1845, S. 45, I, 774. — Rennes, 22 mars 1861, S. 61, II, 406. — Amiens, 3 mars 1888. Gaz. Pal.,

88, 1, 874.) Les motifs qu'invoquent ces arrêts sont ceux que nous avons déjà indiqués : le bail ne confère que le droit de percevoir les fruits de la chose. Or, la chasse, n'étant pas un fruit, ne se trouve pas comprise dans le bail, et reste par conséquent réservée au propriétaire.

La jurisprudence admet donc que le fermier est obligé de supporter la présence du propriétaire sur la ferme lorsque celui-ci vient y chasser. Et il nous semble certain que, par application des mêmes motifs, elle soumettrait le fermier à la même obligation lorsque son bailleur viendrait parcourir le fonds, non plus pour chasser, mais simplement pour se promener. La solution contraire aurait pour résultat de dépouiller le maître qui loue sa ferme de tout l'agrément attaché à la terre, et, à moins d'une renonciation formelle, il ne doit pas en être ainsi.



TROISIÈME PARTIE

Obligation du Fermier sortant

Lorsque le fermier arrive à l'expiration de son bail, il doit, avant de quitter définitivement la ferme, satisfaire à deux nouvelles obligations fort importantes, et qui sont dans la pratique une source de fréquentes difficultés. Il doit d'abord restituer à son bailleur le fonds que celui-ci lui a confié, et, en outre, laisser au fermier qui va prendre sa place certaines facilités que nous aurons à déterminer.

Nous allons étudier successivement, et dans deux chapitres spéciaux, chacune de ces deux obligations.

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATION DE RESTITUER LE FONDS A LA FIN DU BAIL

L'obligation de restituer la chose louée découle de la définition même du louage : contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose *pendant un certain temps* (art. 1709), ce qui suppose évidemment que, lorsque ce temps sera écoulé, le preneur devra restituer la chose dans son intégralité.

Cette obligation est même tellement essentielle, que, si le fermier en était dispensé par convention, l'opération ne serait plus un bail, mais une vente ou une donation.

Cependant, il n'en a pas toujours été ainsi. En droit romain, bien que la durée la plus habituelle des baux à ferme ne fût que d'un *lustre*, c'est-à-dire de cinq ans, on admettait la validité des baux consentis à perpétuité, « *veluti si qua res in perpetuum locata sit, quod evenit in prædii municipium, quæ ex lege locantur.* » (Gaius, III, 145.) L'ancien droit français ne considérerait pas non plus que la perpétuité de la durée fût incompatible avec l'essence du louage, et nous

savons que le bail à *location perpétuelle* y était fort usité : c'était un contrat par lequel le preneur acquérait la concession à perpétuité d'un fonds, moyennant le paiement d'une redevance perpétuelle. Les droits conférés par ce bail étaient les mêmes que ceux d'un fermier ordinaire, sauf qu'ils étaient transmissibles aux héritiers directs du preneur. Quant à la propriété de la chose, elle restait pleine et entière au bailleur.

Ce contrat, étant fait en principe pour une durée perpétuelle, écartait l'obligation de restitution, dont nous nous occupons en ce moment. Aussi le droit actuel n'en reconnaît plus la validité ; et la jurisprudence, se fondant sur ce que, d'après les termes du Code civil, la chose susceptible de faire l'objet d'un bail ne peut être louée que pendant un certain temps, ne voit dans cet ancien contrat qu'une aliénation moyennant une redevance perpétuelle et par conséquent rachetable. (Cass. 2 mars 1835, S. 1835, I, 394.)

Sous l'empire du droit actuel, les baux doivent donc être temporaires et, en pratique, ils dépassent rarement une durée de 20 ans, bien qu'ils puissent aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf. (L. 18, 29 décembre 1790, titre I, art. I). L'obligation de restituer le fonds est donc inévitable, et le fermier devra prendre, pendant le

cours de son bail, les précautions nécessaires pour pouvoir y satisfaire.

Cette obligation prend évidemment naissance le jour où le bail expire; mais on peut se demander, avec Pothier, si, par exception, le preneur pourrait remettre la chose avant la fin du bail en offrant de continuer à payer le prix convenu. Il faut répondre, sans hésiter, par la négative : le fermier s'est, en effet, engagé à faire valoir le fonds pendant un certain temps ; il manquerait à son engagement s'il abrégait ce temps.

SECTION PREMIÈRE

Dans quel état le fonds doit-il être rendu ?

La question la plus importante, relativement à notre obligation, est évidemment celle de savoir dans quel état le preneur doit restituer le fonds.

La règle est que le preneur, simple détenteur à titre précaire, doit remettre la chose au bailleur dans le même état qu'il l'a reçue. (Arg. art. 1730 et 1731.) Si, par exemple, le fermier a reçu la ferme en bon état, les terres labourées et ensemencées, il doit les rendre telles ; si, au contraire, le fonds était, lorsqu'il l'a pris, inculte et couvert de mauvaises herbes, le propriétaire ne

pourra se plaindre de ce qu'il le lui rend dans le même état. Et de même pour les bâtiments.

Mais, souvent, les parties modifient cette règle, et conviennent que le fermier devra, au cours du bail, exécuter certains travaux, tels que plantations, défrichements, etc. Ces conventions, ayant précisément pour effet de transformer l'état originaire du fonds, modifient les principes que nous venons de tracer ; mais il faut remarquer que, le but de ces travaux étant toujours une amélioration, l'obligation n'en devient que plus stricte : le fermier ne doit plus seulement rendre le fonds dans l'état où il l'a reçu, il doit le rendre en meilleur état.

Ce n'est là toutefois qu'une exception résultant de stipulations spéciales, et qui peut ne pas exister ; la règle générale n'en reste pas moins que le fermier doit rendre le fonds dans l'état où il l'a reçu.

Cette obligation en entraîne une autre qui nous est indiquée par les articles 1728-1^o et 1766 : celle de respecter la destination du fonds, d'en user « suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de bail ».

On fait souvent rentrer cette nouvelle obligation dans l'obligation plus générale de jouir en bon père de famille. C'est là une assimilation qui ne nous paraît pas absolument exacte ; car un bon père de famille peut fort bien changer la

destination de sa chose lorsque cela lui plaît, pourvu que ce changement ne soit pas la cause d'un préjudice, et il doit le faire lorsqu'il y trouve avantage ; tandis qu'un fermier ne peut être tenu, et même, en principe, n'a jamais le droit de changer la destination du fonds qu'il exploite, alors même qu'il en résulterait un avantage certain pour le propriétaire ou pour lui.

L'article 1766, il est vrai, paraît ne défendre que les changements de destination maladroits, de nature à occasionner un préjudice, et par suite autoriser les autres ; mais il faut compléter ce texte par les dispositions beaucoup plus formelles de l'article 1728 : « Le preneur est tenu... d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention. »

Le doute n'est donc pas possible, et il faut décider que, si le bail détermine la destination que le fonds doit recevoir, le fermier doit se conformer à la convention. Si au contraire le bail est muet, il doit respecter les usages, sans avoir à rechercher quelle serait la solution la plus conforme aux intérêts matériels des parties. Le fermier ne pourrait donc transformer une prairie en jardin potager ou en étang, non plus qu'un bois en terre labourable.

Cependant, sans perdre de vue la règle formellement posée par l'article 1728, il ne faudrait pas en exagérer les conséquences, et aller jusqu'à défendre certaines modifications de peu d'importance dont le résultat ne peut manquer d'être avantageux aussi bien pour le propriétaire que pour le fermier. C'est seulement après avoir examiné l'importance et l'effet des modifications apportées que les tribunaux décideront, dans chaque cas particulier et suivant les circonstances, si le preneur a ou n'a pas excédé la limite de ses droits.

C'est ainsi que, dans l'opinion générale, le fermier ne contreviendrait pas aux dispositions de l'article 1728, s'il se bornait à convertir des terres de labour en herbages. Ce changement, en effet, constitue une amélioration, et n'est pas de nature à changer la destination du fonds ; car il sera toujours possible de labourer à nouveau ces herbages, et alors la terre reposée n'en sera que plus fertile. Par contre, le propriétaire aurait le droit de se plaindre si des herbages avaient été mis en labour, parce que ce changement de culture doit être considéré comme une dépréciation de nature à diminuer la valeur du fonds, et dont le fermier ne pourrait faire disparaître l'effet en couchant à nouveau ces labours. Un herbage, en effet, a toujours plus de valeur lorsqu'il est exploité en cette qualité de-

puis longtemps que s'il vient d'être couché, et, par suite, le propriétaire serait fondé à dire, à l'expiration du bail, qu'on lui remet sa ferme en moins bon état qu'il ne l'avait donnée.

L'application de l'article 1728 sera donc plus ou moins stricte suivant les circonstances, et notamment suivant l'importance et le résultat plus ou moins heureux des innovations du fermier. Ce serait une exigence fort maladroite que de l'obliger à maintenir la ferme, pendant toute la durée du bail, exactement dans l'état où il l'a prise, et les conséquences en seraient déplorables ; il faut, au contraire, lui laisser une certaine latitude et lui permettre d'opérer, dans son mode de culture, les améliorations que la science agricole révèle chaque jour et les modifications de peu d'importance qu'elle conseille.

Il est d'ailleurs fort rare, à la différence de ce qui se passe dans les baux à loyer, qu'un fermier apporte au fonds qu'il cultive des changements assez importants pour en changer véritablement la destination. A quoi, en effet, pourrait-il employer la terre, si ce n'est à la cultiver ? Tout au plus pourrait-il la laisser inculte ; mais alors ce serait plutôt une contravention à l'obligation de jouir en bon père de famille et de ne pas abandonner la culture, qu'à l'obligation dont nous nous occupons. On peut, il est vrai, changer les modes de culture ; mais, dans la plupart

de ces cas, on devra considérer qu'il n'y a pas eu changement de destination assez complet pour engager, de ce chef, la responsabilité du fermier.

Aussi, les documents de jurisprudence sont rares sur cette question spéciale de changement de destination. On peut cependant citer un jugement du Tribunal de Douai du 28 août 1846, décidant que le fait, de la part du preneur, de convertir une prairie en terre à labour ou de l'employer à l'usage de séchoir à briques, constitue un changement de destination suffisant pour motiver la résiliation du bail. (V. *Pandectes françaises*, Rép. v° *Bail à ferme*, n° 272.) Un arrêt plus récent de la Cour d'Amiens (7 mars 1889) a décidé, dans le même sens, que si le fermier détériorait la ferme, abusait de la latitude que la loi lui laisse pour se livrer à des essais de culture ruineux, commettait de ces modifications, de ces changements qui n'atteignent pas seulement les modes et méthodes de culture, mais encore le fonds lui-même, il s'exposerait à dépasser la mesure de ses droits, et que le propriétaire, voyant dans ces actes des changements de destination prévus par l'article 1766, serait fondé à demander contre lui la résiliation du bail avec dommages et intérêts. (*Pand. franç.*, loc. cit., n° 269.)

Le changement de destination n'est d'ail-

teurs, pour le fermier, qu'une façon spéciale de contrevenir à l'obligation de restituer le fonds dans le même état qu'il l'a reçu. Nous avons un peu insisté sur ce mode de contravention, parce qu'il est l'objet de dispositions spéciales ; mais il nous faut maintenant revenir au principe général que réglementent les articles 1730 et 1731 et les anciens mode d'application.

La règle que le fermier doit rendre le fonds dans l'état où il l'a pris eût à coup sûr donné lieu à bien des procès, lorsqu'il se fût agi de déterminer l'état dans lequel le preneur avait reçu la ferme, si le législateur n'eût pris la précaution de déterminer aussi rigoureusement que possible la situation respective des deux parties. Cette précaution n'a certainement pas écarté toutes les difficultés auxquelles peut donner lieu la restitution de l'immeuble, mais elle en a tout au moins diminué le nombre.

La loi, dans les articles 1730 et 1731, distingue deux hypothèses : celle où il a été fait un état des lieux, et celle où il n'en a pas été fait.

§ 1^{er}

IL A ÉTÉ FAIT UN ÉTAT DES LIEUX

L'article 1730, qui prévoit ce cas, s'exprime ainsi : « S'il a été fait un état des lieux entre le

bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri par vétusté ou force majeure.»

L'état des lieux est un procès-verbal constatant l'état du fonds au moment où le fermier entre en jouissance. Cet acte ne comporte pour sa rédaction aucune forme spéciale; il suffit qu'il soit contradictoire. Il est ordinairement rédigé en double, et chacune des parties en conserve un exemplaire.

Il présente une grande utilité pour les deux parties, mais surtout pour le preneur. Le bailleur en aura besoin pour établir que la ferme a été remise au fermier dans des conditions de bon état exceptionnelles, ou avec certains accessoires mobiliers qui devront lui être restitués en outre du fonds lui-même. Quant au preneur, l'état des lieux fixera ses obligations, et pourra lui être indispensable pour prouver que, contrairement à la présomption, la ferme était en mauvais état de réparation quand il l'a prise, que, par suite, il ne peut être tenu de la restituer en bon état.

Le preneur aura donc, plus encore que le bailleur, un grand intérêt à faire dresser un état de lieux, le fait de n'en pas avoir pouvant rendre son obligation de restituer beaucoup plus lourde, et, par suite, il peut obliger le bailleur à procéder à cette formalité; car il ne peut

dépendre d'une des parties d'aggraver les obligations de l'autre en refusant de fixer les limites de ces obligations. Mais il faut également admettre, par application du même principe, que le bailleur peut émettre la même prétention, et obliger le preneur à dresser un état des lieux; il le fera notamment lorsqu'il livrera la ferme en excellent état.

Cette formalité étant utile aux deux parties, les frais en devront être supportés par moitié par chacune d'elles; mais, si des frais de procédure avaient été nécessaires pour obliger l'une des parties à y concourir, ils seraient mis à la charge de la partie récalcitrante. (Art. 130 C. pr. civ.)

Quand les parties sont ainsi en désaccord, et que l'une d'elles refuse de concourir à la confection de l'état de lieux, quelle est l'autorité compétente pour ordonner cette confection et nommer les experts chargés d'y procéder? Suivant certains auteurs, c'est le juge de paix : la loi, disent-ils, attribue à ce magistrat la connaissance des réparations locatives; or, l'état de lieux formant précisément la base d'après laquelle les réparations locatives pourront être exigées, il est tout naturel de lui soumettre également les questions relatives à cet état de lieux. (Vaudoré, *Droit rural*, II, n° 552. — Agnel et Carré, *Code des propriétaires et locataires*, n° 148.)

Une opinion plus répandue, et qui nous semble préférable, enseigne, au contraire, que les demandes tendant à faire dresser un état de lieux, doivent être soumises à la même compétence que les autres difficultés qui peuvent s'élever entre bailleur et preneur. Le juge de paix est en effet un juge d'exception, et les dispositions relatives à sa compétence doivent être interprétées restrictivement. Or, l'article 5, n° 2, de la loi du 25 mai 1838 ne lui donne compétence que « pour les réparations locatives des maisons ou des fermes »; en conclure qu'il est compétent pour les difficultés relatives à l'état de lieux, ce serait ajouter à la loi. Les demandes à fin d'état de lieux devront donc être déferées, suivant l'importance du bail, soit au tribunal civil, soit au juge de paix. (Guillouard, 1, n° 240. — *Contra* : Caen, 6 février 1854, *Rec. Caen*, 1854, p. 225.)

Lorsqu'un état des lieux a été dressé, la conséquence en est que le preneur doit rendre la chose « telle qu'il l'a reçue, suivant cet état. » (Art. 1730.) Comme le but de cette formalité est précisément de faire connaître l'état exact et détaillé du fonds et de ses accessoires, l'obligation du fermier se trouve parfaitement précisée : il est facile de constater si la chose se trouve dans l'état où elle était lorsqu'il l'a reçue, ou si, au contraire, elle a subi des modifica-

tions. Nous étudierons plus loin l'effet de ces modifications, que ce soient des dégradations ou des améliorations.

L'obligation, pour le preneur muni d'un état de lieux, de restituer la chose dans l'état constaté par cet acte, emporte celle de la restituer avec la contenance qui y est indiquée. Il serait donc responsable des déficits constatés dans la contenance des terres, entre le moment de son entrée en jouissance et le moment où il remet la ferme à son propriétaire, et cette responsabilité ne serait pas anéantie par le fait que, d'autre part, il aurait agrandi l'immeuble par des anticipations sur les fonds voisins. Ces anticipations constituent, en effet, des usurpations de la chose d'autrui, et il ne peut contraindre le bailleur à s'associer à cette usurpation.

La Cour de Nancy a formulé, d'une manière très nette, la responsabilité du fermier à cet égard dans un arrêt du 5 août 1865 : « Considérant, dit l'arrêt, que les experts ont constaté qu'il existe, sur diverses parcelles de la ferme, un déficit s'élevant à 1 hectare 63 ares 73 centiares, évalué par eux à la somme de 2.011 fr. 71;

« Que K..., fermier sortant, doit tenir compte au propriétaire de cette différence ;

« Considérant qu'on ne saurait admettre, comme pouvant opérer une compensation, les légers excédents qui se rencontrent sur d'autres

parcelles; que, s'ils proviennent d'anticipations commises par le fermier, ou s'ils existaient réellement au moment de son entrée en jouissance, ces excédents, dans l'un ou l'autre cas, *ne sauraient devenir une cause juridique de compensation* »;

« Par ces motifs... », etc.

Il y a cependant des cas où le preneur cesse d'être tenu de restituer le fonds dans l'état constaté sur l'état des lieux. L'art. 1730 nous indique deux de ces cas: « Le preneur, dit-il, doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. » Ainsi, la toiture de la ferme a été jetée bas par une tempête; les portes des écuries sont disjointes parce qu'elles sont usées par le temps, ou bien une portion de prairie a été entraînée par une crue subite: dans tous ces cas, le fermier est libéré de l'obligation de « rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant l'état des lieux. » (Cass., 3 janvier 1877, D. 77, I, 103.)

A ces deux cas exceptionnels il faut en ajouter un troisième: celui où les dégradations constatées proviennent de l'usage normal du fonds. On sait, en effet, que le fermier est tenu d'employer la chose louée suivant sa destination: l'exécution même de cette obligation ne peut devenir pour lui une cause de responsabilité.

(Caen, 21 août 1844, *Recueil des arrêts de Caen et Rouen* 1844, p. 529.)

Mais, bien entendu, lorsque le fermier se retranche derrière l'une quelconque de ces objections, il doit établir que la dépréciation au sujet de laquelle on l'attaque est la conséquence directe de la vétusté, du cas fortuit ou de l'usage normal de la chose.

Voilà pour l'hypothèse où il a été fait un état de lieux : le fermier doit, en principe, rendre la chose dans l'état où elle était lorsqu'il l'a reçue, et comme l'a constaté l'état des lieux. Il nous faut maintenant envisager l'hypothèse contraire, et nous demander quelle est la mesure de la responsabilité du preneur, quand il n'a pas été fait d'état de lieux.

§ 2

IL N'A PAS ÉTÉ FAIT D'ÉTAT DE LIEUX

« S'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. » (Art. 1731.)

Ainsi, le principe reste le même : dans ce cas, aussi bien que dans l'autre, le fermier doit rendre la ferme dans l'état où elle se trouvait quand il en a pris la jouissance ; seulement, comme il a négligé de faire constater cet état, le

législateur, afin d'éviter les innombrables procès qui seraient nés à ce sujet, établit la présomption que, sauf preuve contraire, tout était alors en bon état d'entretien. Le bailleur est en effet obligé de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (art. 1720), et, du moment que le preneur la reçoit sans réclamation, on doit voir dans ce silence une reconnaissance tacite que le bailleur la lui a ainsi délivrée.

Cette présomption est rigoureuse pour le fermier : il peut, en effet, se voir obligé de remettre en bon état une ferme qui ne l'était pas lorsqu'il l'a prise ; mais, même dans ce cas, il est difficile de le plaindre, car il a commis une négligence impardonnable en ne faisant pas constater le mauvais état du fonds au moment où il entra en jouissance.

Notons, d'ailleurs, qu'il lui est permis de faire la preuve de ce mauvais état (art. 1731, *in fine*), et que, s'il y réussit, cette preuve produira le même effet qu'un état de lieux (Caen, 11 mars 1880, *Recueil des arrêts de Caen* 1880, p. 202).

Comment pourra-t-il faire cette preuve ? On admet généralement qu'il le pourra par tous les moyens possibles, même par témoins, quel que soit le montant de l'intérêt en litige. M. Delvincourt enseigne cependant (II, p. 194, note) que la preuve testimoniale ne peut être admise lorsque cet intérêt dépasse 150 fr. ; parce que, sui-

vant les principes, elle n'est admise au-dessus de cette somme que lorsqu'il a été impossible au créancier de se procurer une preuve écrite; et que, dans notre hypothèse, il lui était loisible de se procurer un état de lieux. Cette doctrine est universellement repoussée; M. Delvincourt a en effet confondu les faits et les conventions: l'art. 1341 qu'il invoque ne s'applique qu'à ces dernières et non aux faits matériels, qui peuvent toujours être prouvés par témoins; or, l'état d'un immeuble est bien un fait matériel.

D'ailleurs, comme le fait remarquer M. Guillouard, il serait étrange de voir le législateur exiger une preuve écrite du mauvais état des lieux loués, précisément dans l'hypothèse où on n'a pas rédigé la seule preuve écrite usitée en pareille matière, l'état des lieux. (Guillouard, I, n° 245.)

Lorsque cette preuve contraire ne peut être établie, le fermier qui entre en jouissance sans faire dresser un état des lieux est donc présumé avoir pris la ferme en bon état de réparations, et doit la rendre telle à sa sortie. Il sera, par suite, responsable des dégradations qui y seront constatées, s'il ne peut prouver que, contrairement à la présomption, ces dégradations existaient déjà au moment de son entrée, et, pour faire cette preuve, il pourra se servir de tous les moyens possibles. Voilà le principe.

Mais la portée de ce principe est loin d'être indiscutée. Les termes de l'article 1732 ont, en effet, donné naissance à une question fort importante, sur laquelle les auteurs sont en complet désaccord. Ce texte dit que, « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations *locatives* ». Faut-il le prendre dans un sens restrictif et n'appliquer la présomption qu'aux réparations locatives, ou bien faut-il, au contraire, le prendre dans un sens moins littéral, et appliquer la présomption à toutes les réparations, qu'elles soient de gros ou de menu entretien ?

M. Laurent conclut à l'application littérale de l'article 1731: « Quel est le fondement de cette présomption ? écrit-il. Le preneur est tenu des réparations locatives, tandis que le bailleur doit faire les grosses réparations. Le preneur, sachant que c'est lui qui devra supporter les frais des mêmes réparations, n'aura pas manqué d'exiger que le bailleur les fasse à son entrée ; la loi fait de cette probabilité une présomption. Mais, d'après les termes formels de l'article 1731, la présomption ne porte que sur les réparations locatives ; on ne peut donc pas l'étendre aux autres réparations, puisque les présomptions ne peuvent pas être étendues d'un cas à un autre, fût-ce par motif d'analogie ; et, dans l'espèce, il n'y a pas d'analogie : le preneur, n'étant pas

obligé de faire les réparations non locatives, a moins d'intérêt à constater qu'elles n'étaient point faites lors de son entrée. » (Laurent xxv, n° 272.)

MM. Colmet de Santerre et Demante enseignent, au contraire, que la présomption de l'article 1731, loin de porter uniquement sur les réparations locatives, doit s'appliquer à toutes les réparations, quelles qu'elles soient. Il y a, pour le décider ainsi, disent-ils, un argument *a fortiori* ; en effet, si la loi présume que le preneur n'aurait pas accepté la chose louée sans prendre la précaution de faire constater la nécessité des mêmes réparations, elle doit, à plus forte raison, présumer qu'il aurait fait également constater la nécessité des grosses réparations : il aurait même un plus grand intérêt à le faire que pour les réparations locatives, puisqu'elles sont plus importantes. (VII n° 178 bis, p. 257.)

Cette dernière opinion, peut-être plus logique que la première, nous semble cependant difficile à admettre en présence du texte de la loi, qui est formel : «... Le preneur est censé avoir reçu les biens en bon état de réparations *locatives*. » (Art. 1731.) En ajoutant le mot *locatives*, le législateur semble avoir eu précisément pour but d'indiquer que la présomption qu'il créait ne serait pas applicable aux autres réparations ; il a donc pris ce mot dans un sens restrictif, et l'in-

interprétation contraire revient en définitive à changer le texte de la loi, puisqu'elle est obligée d'en effacer ce mot. Or, comme le fait remarquer M. Laurent, l'interprète n'a jamais ce droit; il ne l'a surtout pas lorsqu'il s'agit de présomptions.

Nous admettons donc que la présomption d'avoir reçu la ferme en bon état, établie contre le fermier par l'article 1731 dans le cas où il n'a pas été fait d'état de lieux, ne s'applique qu'aux réparations locatives.

Et, par suite, lorsqu'une difficulté s'élèvera au sujet d'une grosse réparation, ce sera, non plus au fermier à prouver que cette réparation faisait déjà défaut lorsqu'il a pris la ferme, mais, au contraire, au propriétaire à prouver que la chose en question était alors en bon état; que, par suite, cette réparation n'était pas nécessaire, et ne l'est devenue que pendant le bail.

Supposons, par exemple, que Secundus, fermier de Primus, soit entré en jouissance sans qu'il ait été dressé d'état des lieux. A l'expiration du bail, Primus s'aperçoit qu'une des poutres qui supportent le grenier est sur le point de se rompre; pourra-t-il dire à Secundus : « L'article 1771 établit contre vous la présomption que cette poutre était en bon état au moment où je vous ai loué la ferme; si, aujourd'hui, elle a besoin d'être remplacée, c'est donc que vous avez

chargé le grenier outre mesure, et, par conséquent, c'est à vous de supporter les frais de cette grosse réparation » ? — Non ; cette prétention ne serait pas fondée, précisément parce qu'il s'agit d'une grosse réparation, et non d'une réparation locative. Pour que Primus puisse mettre ces frais à la charge de Secundus, il lui faudrait prouver qu'au moment de l'entrée en jouissance de ce dernier, la poutre était en bon état, et que c'est pendant sa jouissance qu'elle a été détériorée ; car la présomption de l'article 1731 n'est pas applicable dans l'espèce, et, par suite, le fardeau de la preuve revient à la charge du demandeur.

D'où cette conséquence pratique que, de même qu'un fermier prudent tiendra à faire dresser un état des lieux pour se décharger de la responsabilité des dégradations locatives antérieures à l'origine de son bail, de même un propriétaire prudent ne devra pas manquer d'exiger l'accomplissement de cette formalité, afin de faire constater que la chose n'avait aucun besoin de grosses réparations.

Nous avons ainsi déterminé l'état dans lequel le fermier doit restituer le fonds à la fin de son bail : c'est, en principe, dans l'état où était ce fonds quand il en a pris la jouissance ; et nous savons que, lorsque cet état n'a pas été constaté en temps utile, la loi présume que le

preneur a pris le fonds en bon état, et l'oblige à le rendre tel, à moins qu'il ne puisse prouver le contraire.

Il nous reste à examiner le cas où le fermier, au lieu de se conformer strictement à cette obligation, restitue la chose dans un état différent de celui où elle se trouvait au moment de son entrée. Ce sera l'objet de notre seconde section.

SECTION II

Conséquences de l'obligation dont est tenu le fermier de rendre le fonds dans le même état qu'il l'a reçu

Deux hypothèses bien différentes doivent être envisagées successivement : celle où le fermier rend la chose en plus mauvais état qu'il ne l'avait reçue, parce qu'il a commis ou laissé commettre des dégradations, et celle où il la rend au contraire en meilleur état, parce qu'il y a apporté des améliorations.

§ 1^{er}

**RESPONSABILITÉ DU FERMIER RELATIVEMENT AUX PERTES
ET DÉGRADATIONS**

Il est bien évident que le fermier, obligé à l'expiration de son bail de restituer le fonds

dans le même état qu'il l'avait reçu, engage sa responsabilité lorsqu'il le rend en plus mauvais état, à moins qu'il ne puisse prouver que les dégradations constatées se sont produites sans sa faute. (Art. 1732.) Ce n'est là que l'application des principes du droit commun, d'après lesquels le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue. Dans l'espèce, le bailleur réclame sa chose, le preneur, débiteur de cette chose, la représente en mauvais état, ou même ne la représente pas du tout, mais il soutient que la perte ou la dégradation est arrivée par cas fortuit : c'est à lui de prouver ce cas fortuit qui doit le libérer.

Quant à savoir de quelles fautes il est tenu, nous avons déjà dit, à propos de l'obligation de cultiver en bon père de famille, que c'était une pure question de fait, abandonnée à l'appréciation des tribunaux.

On peut cependant poser en principe qu'il est responsable, non seulement des dégradations et des pertes qui proviennent de son fait ou peuvent être imputées à sa négligence, mais encore de celles qui ont été commises « par le fait des personnes de sa maison ». (Art 1735.)

Il en était déjà ainsi dans l'ancien droit; car Pothier nous indique que le locataire y était tenu, « non seulement de sa propre faute, mais de celle de ses domestiques, c'est-à-dire de sa

femme, de ses enfants, de ses serviteurs et servantes, des ouvriers qu'il fait travailler chez lui, etc. »

C'est là une conséquence du principe qui veut que nous soyons obligés de réparer le dommage causé à autrui par notre propre fait ou par le fait des personnes dont nous répondons (art. 1384); et, par application de ce principe, il faut décider que le fermier serait responsable du fait de ces diverses personnes, alors même qu'il n'aurait aucune faute personnelle à se reprocher, et qu'il aurait mis le plus grand soin à ne choisir que de bons domestiques. Il serait également responsable, cela va sans dire, du fait des personnes qu'il reçoit chez lui, ne fût-ce qu'en passant.

Dans le droit romain, au contraire, le preneur n'était responsable du dommage causé par ses esclaves ou ses hôtes « que dans le cas auquel il aurait été en faute lui-même d'avoir eu à son service des esclaves mauvais, de la part desquels il y avait lieu de craindre l'accident qui est arrivé, ou d'avoir reçu chez lui des hôtes de pareil caractère ».

« Cette distinction des jurisconsultes romains si le locataire avait dû connaître ou non les mauvaises mœurs ou l'étourderie de ses esclaves ou de ses hôtes qui ont causé le dommage, ajoute Pothier, était fort embarrassante dans la

pratique ; notre jurisprudence, qui rend les locataires responsables indistinctement des fautes des domestiques et de toutes les personnes qu'ils ont dans leur maison, est plus simple et bien meilleure : elle oblige les locataires à veiller avec tout le soin possible sur leurs domestiques. Elle est quelquefois dure ; car il peut arriver quelquefois qu'un maître, quelque vigilant qu'il soit sur la conduite de ses domestiques, n'ait pu ni prévoir ni empêcher la faute de son domestique qui a causé le dommage, et il faut avouer qu'il est dur, dans ce cas, de l'en rendre responsable. Mais cette jurisprudence qui, pour obliger les pères de famille à veiller avec tout le soin possible sur leurs domestiques, les rend responsables de leurs fautes, est nécessaire pour la conservation de la sûreté publique, et cette considération doit l'emporter sur les inconvénients. » (Pothier, n° 193.)

Il se peut que des tiers, par vengeance contre le fermier, ou uniquement par esprit de haine, aient commis des dégradations sur le fonds ; que, par exemple, ils aient mutilé des arbres fruitiers ou arraché des clôtures : le fermier serait-il responsable de ces dégradations ?

La question n'est pas nouvelle. Dans le droit romain, Gaius y répondait par l'affirmative, et décidait que, si des voisins, en haine du fer-

mier, avaient coupé au pied les vignes que celui-ci tenait à ferme, il serait tenu de ce dommage. La solution contraire nous semble préférable; car, même en admettant que ce soit par sa faute que le preneur s'est ainsi attiré l'inimitié de ses voisins, il ne pourrait en être rendu responsable qu'autant que cette faute constituerait une infraction à l'une quelconque de ses obligations envers le bailleur. Du moment qu'il n'a commis aucune infraction de ce genre, et notamment s'il a mis toute la vigilance possible à prévenir les voies de fait qui ont été commises, il est difficile d'admettre qu'il puisse être rendu responsable.

Mais supposons maintenant que toutes les conditions nécessaires pour engager sa responsabilité soient réunies, et demandons-nous de quelle sanction il sera passible lorsqu'il remettra la chose en mauvais état?

Ce sera évidemment de dommages et intérêts, lesquels devront représenter, outre le préjudice subi par le propriétaire, le montant des dépenses qui seront nécessaires pour remettre l'immeuble dans l'état où il devrait être.

Le préjudice subi par le bailleur se calculera lui-même d'après les circonstances. On doit entendre par là la dépréciation causée à la ferme, et le montant des fermages qui seront perdus pendant le temps que l'immeuble ne pourra être

reloué, en raison des réparations nécessaires. (Paris, 11 décembre 1895, Gaz. Pal. 96, 1, 109.)

Dans notre ancien droit, l'action qui appartient au bailleur en cas de dégradations ne durait qu'un an après la sortie du fermier. Cette courte prescription était sans doute édictée parce que le silence du bailleur, rentré en possession de son fonds, était considéré comme une renonciation. Elle se justifiait en outre par une considération pratique : au bout d'un certain temps, il devient à peu près impossible de savoir si les dégradations qu'on peut constater ont été commises pendant que l'ancien preneur était en jouissance, ou si, au contraire, elles ne se sont produites que depuis sa sortie. Lors même qu'il serait possible de faire cette distinction, la question de date serait encore de nature à faire naître de nombreuses difficultés.

Cette disposition de l'ancien droit était donc fort sage, et on peut regretter qu'elle n'ait pas passé dans notre droit actuel; mais, comme elle n'a été reproduite par aucun texte, il faut décider que l'action du bailleur pourra être exercée pendant trente ans, suivant la règle générale de l'article 2262.

Il nous reste maintenant à examiner la question de l'incendie, qui est une dégradation d'une nature particulière, réglementée par des dispositions spéciales.

L'article 1733 édicte à ce sujet la règle suivante : « Il (le preneur) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

« Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction,

« Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. »

En principe donc, l'incendie engage la responsabilité du preneur, et celui-ci n'y échappe que s'il peut prouver que l'incendie a éclaté sans sa faute.

De nombreuses discussions sont nées au sujet de cette règle.

On s'est demandé tout d'abord si c'était une disposition exceptionnelle ou une simple application des principes du droit commun.

Un premier système, qui nous paraît préférable aux autres, admet que l'article 1733 dérive uniquement du droit commun, si bien que, si on l'effaçait pour un instant de notre Code, l'article 1732 nous amènerait, inévitablement, à appliquer la règle qu'il consacre. On sait, en effet, qu'à la fin du bail, le fermier est obligé de rendre la ferme dans l'état où il l'avait reçue, et que, si des dégradations ont été commises, il doit, pour dégager sa responsabilité, prouver qu'elles ont eu lieu sans faute, parce qu'elles ont été le résultat d'un cas fortuit ou de force majeure. Or, supposons qu'une partie de la ferme

ait été brûlée : que devra-t-il prouver pour se dégager ? Évidemment, il ne lui suffira pas de prouver le fait de l'incendie ; il lui faudra prouver que cet incendie n'est pas la conséquence de sa faute. C'est ce que nous enseignent les principes du droit commun, et c'est aussi ce que nous indique l'article 1733. Cet article n'est donc qu'une pure application des principes.

Cette solution nous semble difficile à écarter. Elle est cependant vivement discutée, et l'opinion contraire est chaudement défendue.

Suivant cette opinion, l'article 1733, loin d'être une application du droit commun, constitue au contraire une véritable exception, parce qu'il crée à l'encontre du preneur une présomption de faute.

Nous ne nions nullement que notre texte suppose cette présomption ; mais nous ne voyons pas en quoi cette présomption constitue une exception. L'incendie n'est en somme qu'un simple fait, une détérioration apportée à l'immeuble, et il est tout naturel d'obliger le preneur à justifier que ce fait ne lui est pas imputable : ce n'est pas là une exception, c'est au contraire le droit commun.

Pour justifier le système que nous combattons, on a prétendu que l'incendie était un cas fortuit, et on a dit : D'après les principes, le fermier dégage sa responsabilité en prouvant le

cas fortuit ; or, en cas d'incendie, il en est autrement, puisqu'il doit prouver en outre que cet accident, ce cas fortuit s'est produit sans qu'il y ait de sa faute. Il y a donc bien dans l'article 1733 une disposition exceptionnelle.

Ce raisonnement pêche par la base, en ce que l'assimilation de l'incendie à un cas fortuit est inexacte. (Cass., 6 janvier 1892, S. 92, 1, 316.) Sans doute, l'incendie est quelquefois le résultat d'un cas fortuit ou de force majeure ; mais, bien plus fréquemment, il provient d'une imprudence ou d'un défaut de surveillance. On ne peut donc l'assimiler d'une façon général à un cas fortuit, comme l'inondation, qui suppose, par définition même, l'absence de faute, et voilà pourquoi la logique et l'équité exigent qu'on demande au fermier, non pas seulement la preuve matérielle de l'incendie, mais la preuve que cet incendie provient d'une cause qui lui est étrangère.

Telles sont les raisons qui nous amènent à croire que l'article 1733 n'est qu'une application du droit commun ; mais il nous faut encore écarter un dernier argument.

Dans votre opinion, disent les partisans du second système aux partisans du premier, l'article 1733, n'étant en définitive qu'une répétition de l'article 1732, est complètement inutile ; or il est inadmissible que le législateur ait entendu répéter deux fois de suite la même chose. Il faut

donc admettre que l'article 1733 édicte une disposition nouvelle.

Il est facile de répondre à cet argument. Peut-être, d'abord, l'article 1733, après avoir consacré, comme nous venons de le dire, un principe de droit commun, a-t-il eu tout au moins pour but de donner une énumération limitative des preuves auxquelles le preneur pourra avoir recours pour dégager sa responsabilité : le cas fortuit ou de force majeure, le vice de construction ou la naissance du feu dans une maison voisine. Mais, alors même qu'on n'admettrait pas que cette énumération soit limitative, ce qui, nous le verrons dans un instant, a donné lieu à une vive discussion, on peut encore justifier l'article 1733 par une considération historique. Dans l'ancien droit, les auteurs, les parlements et les différentes coutumes étaient en désaccord sur le point de savoir si, d'une façon générale, l'incendie devait être considéré comme un cas fortuit non imputable au preneur. L'article 1733, à défaut d'autre utilité, aurait eu tout au moins celle de faire cesser cette controverse, en décidant que le preneur est responsable de l'incendie.

L'argument tiré de la prétendue inutilité de l'article 1733 est donc sans grande valeur, et n'infirmé nullement la théorie que nous avons adoptée.

Les conséquences de cette théorie sont considérables : nous exposerons un peu plus loin les plus importantes ; mais nous pouvons immédiatement dire que le principe posé par l'article 1733, n'étant qu'une application du droit commun, devra être interprété beaucoup plus largement que s'il créait une exception.

Pour le moment, et afin d'éclaircir autant que possible le sens précis de ce même article 1733, il nous faut indiquer deux nouvelles controverses auxquelles son texte a donné naissance.

On se demande d'abord si l'énumération des cas où le preneur cesse d'être responsable est limitative ou simplement énonciative, si le preneur peut se justifier en invoquant d'autres causes que celles indiquées par le texte.

La solution qu'on apporte à cette question varie suivant celle qu'on donne à la question précédente.

Ceux qui voient dans l'article 1733 une dérogation au droit commun l'appliquent *stricto sensu*, et décident ordinairement que le preneur répond de l'incendie, à moins de prouver, suivant l'énumération du texte, le cas fortuit ou de force majeure, le vice de construction ou la communication par une maison voisine. Cependant, certains auteurs, parmi lesquels M. Marcadé (vi, art. 1733, p. 469), tout en admet-

tant que ce texte n'est en principe qu'une application du droit commun, ajoutent qu'il s'en écarte précisément en ce qu'il oblige le locataire à prouver l'une des trois hypothèses prévues. Ces auteurs arrivent donc, quoique par un raisonnement différent, à la même solution que ceux qui voient dans l'art. 1733 une disposition exceptionnelle. S'il en était autrement, ajoute M. Marcadé, cet article 1733 ne serait qu'un non-sens, puisqu'il ne serait que la répétition, pour le cas de l'incendie, de ce que dit l'art. 1732 pour tous les cas possibles : que le locataire répond des dégradations et pertes, s'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. (p. 470.)

Cette solution rigoureuse est en général repoussée par ceux qui considèrent l'article 1733 comme une application pure et simple des principes. Nous avons dit, en effet, que, s'il en était ainsi, il n'y avait plus lieu d'appliquer restrictivement le texte ; dès lors, on peut parfaitement admettre que ce texte n'a d'autre but que de donner des exemples en indiquant les cas les plus ordinaires : « *Lex statuit de eo quod plerumque fit* », et que le fermier peut se justifier en invoquant d'autres causes que celles indiquées.

Quant au raisonnement de M. Marcadé, tiré de la prétendue inutilité de l'article 1733, dans notre solution, nous l'avons déjà réfuté en éta-

blissant que les dissentiments qui s'étaient élevés sur ce point, dans l'ancien droit, suffisaient amplement pour motiver une disposition spéciale destinée à faire cesser toute controverse.

Ajoutons, pour terminer, que la solution contraire a le grave inconvénient d'être en opposition formelle avec toute idée d'équité. Comment, en effet, pourrait-on rendre une personne responsable d'un incendie malgré la preuve, faite par quelque moyen que ce soit, que la cause de cet incendie ne peut lui être imputée ?

Cette discussion n'a d'ailleurs en pratique qu'un intérêt minime ; car on ne voit pas bien quelles preuves pourrait apporter le fermier pour dégager sa responsabilité, si ce n'est précisément celles qu'indique l'article 1733.

L'autre controverse que nous avons signalée est, au contraire, d'un grand intérêt pratique. Elle porte sur le point de savoir si le fermier, pour dégager sa responsabilité, doit établir d'une façon précise la cause de l'incendie, et prouver que cette cause ne peut lui être imputée, ou si, au contraire, il lui suffit d'établir qu'il n'a commis aucune faute, aucun fait ayant pu donner naissance à l'incendie, quelle qu'en soit d'ailleurs la cause, qui est restée inconnue.

Si l'on veut voir dans l'article 1733 une dérogation au droit commun, il faut l'appliquer à la lettre, et admettre que le fermier doit faire la

preuve directe et positive de la cause de l'incendie. On arrive encore à la même solution si l'on admet, avec certains auteurs, que l'article 1733, bien que ne constituant pas une dérogation au droit commun, en ce qu'il met à la charge du preneur l'obligation de prouver les faits tendant à faire cesser sa responsabilité, s'en écarte en ce que, pour donner au bailleur une garantie plus efficace, il restreint le cercle des moyens de justification du preneur. (Aubry et Rau, 4^e éd., iv, p. 484, note 20. — Marcadé, vi, p. 471.) « La loi ne se contente pas de la négation du locataire qui, sans arriver à l'affirmation d'une des trois hypothèses prévues, se contenterait de prouver qu'il n'est pas en faute, dit ce dernier auteur, et la preuve de cette idée se trouve claire et saillante dans notre article 1733, et surtout dans sa combinaison avec celui qui le précède et celui qui le suit. D'abord, si le législateur n'avait eu que la pensée qu'on lui prête, s'il avait voulu dire que le locataire ferait cesser sa responsabilité de l'incendie en prouvant seulement qu'il a eu lieu sans sa faute, à quoi bon ce soin de détails et d'hypothèses ainsi précisés? Évidemment, si telle avait été sa pensée, il eût dit tout simplement ici ce qu'il venait de dire dans l'article 1732...., *à moins qu'il ne prouve qu'il a eu lieu sans sa faute*. Mais il y a plus : non seulement l'article 1733, dans cette disposition,

ne serait pas rédigé tel qu'il est, mais il n'existerait même pas, et les rédacteurs n'auraient pas songé à l'écrire ; car il ne servirait à rien, et sa suppression complète ne ferait aucune espèce de changement dans le Code. Déclarer que le locataire répond de l'incendie arrivant pendant sa jouissance, à moins qu'il n'ait eu lieu sans sa faute, ce serait parler pour ne rien dire, quand on vient de proclamer qu'il répond de toutes dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute... Nous n'hésitons donc pas à dire que M. Zachariæ et ses annotateurs, qui tiennent pour la nécessité d'une preuve *affirmative* de l'un des trois cas indiqués, sont seuls dans le vrai à cet égard. » (p. 471.)

L'opinion contraire, qui se contente de la preuve négative de l'absence de faute de la part du preneur, est adoptée par la plupart de ceux qui ne voient dans l'article 1733 qu'une application des principes généraux. (Duvergier, 1, n° 435. — Troplong 1, n° 382. — Guillouard, 1, n° 270.)

Les deux arguments invoqués par M. Marcadé, dans le passage que nous avons rapporté, sont en effet faciles à réfuter. Nous avons déjà examiné celui que tire cet auteur de la prétendue inutilité de l'article 1733, et nous n'y revien-

drons pas. Quant au second, tiré de la forme restrictive de la rédaction du texte, il disparaît, comme le fait remarquer M. Guillouard, si l'on rapproche ce texte des passages de Basnage et de Pothier, auxquels il est manifestement emprunté : « Les docteurs sont partagés sur ce point, disait Basnage.... si le fermier est responsable à faute de justifier que le malheur n'est point arrivé par sa faute ou par celle de ses domestiques ». Et Pothier écrivait : « Lorsqu'une maison est incendiée, l'incendie est facilement présumé arrivé par la faute du locataire ou par celle de ses domestiques, desquels nous venons de dire qu'il est responsable. C'est pourquoi il est en ce cas tenu de rétablir la maison incendiée, à moins qu'il ne justifie que l'incendie est arrivé par un cas fortuit, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine où il avait commencé. »

Voilà ce que disaient Basnage et Pothier. Or, dans notre ancien droit, il était universellement admis que le fermier n'avait qu'à prouver l'absence de faute de sa part et de la part des siens, et qu'il n'avait pas à faire la preuve de la cause directe de l'incendie. Est-il admissible qu'en empruntant à Pothier les termes mêmes qu'il employait, les rédacteurs du Code aient entendu donner à ces termes un sens tout différent de celui qu'on leur donnait alors sans discussion ?

Les arguments invoqués par l'opinion que nous combattons ne nous paraissent pas suffisamment probants pour faire admettre cette conséquence, et nous aimons mieux penser que le fermier, pour échapper à la responsabilité de l'article 1733 doit tout simplement prouver qu'aucune faute, aucune imprudence ne lui est imputable, par exemple parce qu'il était absent, ainsi que tout son personnel, au moment du sinistre, et qu'il a apporté à la conservation de l'immeuble tous les soins qu'y eût apportés un bon père de famille.

C'est là une conséquence logique de l'idée que nous avons émise plus haut, que l'article 1733, constituant une simple application des principes du droit commun, ne doit pas être pris trop à la lettre, et doit au contraire être appliqué *lato sensu*.

Mais il ne faudrait pas non plus aller trop loin en ce sens, et on devrait exiger du fermier, sinon l'indication précise de la cause de l'incendie, au moins la preuve que l'incendie ne peut être attribué à une cause qui lui soit imputable.

En définitive donc, et pour nous résumer, nous dirons que le fermier est affranchi de la responsabilité de l'incendie lorsqu'il démontre que cet incendie ne peut être imputable ni à lui ni aux personnes de sa maison, sans qu'il ait besoin d'en faire connaître la cause précise.

La jurisprudence paraît définitivement fixée en ce sens, ainsi que l'attestent de nombreux arrêts : Cass. 14 nov. 1853 (S. 54, I, 676) ; — Cass. 20 avril 1859 (S. 59, I, 495 ; D. 59, I, 318) ; — Chambéry, 10 avril 1867 (S. 67, II 212) ; — Caen, 15 juin 1872 (S. 73, II, 7) ; — Nancy, 21 mai 1873 (D. 74, 5, 318) ; — Besançon, 2 juin 1873 (D. 73, II, 136) ; — Amiens, 10 avril 1877 (D. 78, 5, 310, n° 10) ; — Dijon, 26 mars 1879 (S. 79, II, 67) ; — Amiens, 9 avril 1880 (S. 80, II, 212) ; — Caen, 29 juin 1883 (*Recueil de Caen*, 83, p. 277).

Lorsqu'il ne sera pas possible au fermier de dégager sa responsabilité par un des moyens que nous venons d'indiquer, de quoi sera-t-il tenu envers le propriétaire ? On a prétendu que ce dernier pouvait exiger la reconstruction, dans le même état qu'auparavant, des bâtiments de la ferme que l'incendie aurait rendus impropres à leur destination. Cette doctrine, admise par la jurisprudence des Parlements, est aujourd'hui à peu près abandonnée, et on admet que le fermier qui, par suite d'un incendie dont la responsabilité lui incombe, se trouve dans l'impossibilité de restituer la ferme telle qu'il l'avait reçue, ne peut être contraint de reconstruire les bâtiments brûlés, mais est tout simplement passible de dommages et intérêts.

La théorie contraire aurait des résultats injustes, puisqu'elle permettrait au propriétaire de

faire remplacer, sans qu'il lui en coûte rien, des bâtiments plus ou moins neufs, mais en tout cas ayant déjà servi, par des bâtiments absolument neufs : ce serait pour lui un enrichissement auquel il n'a pas droit; car il est de principe que, si l'incendie ne doit pas être une cause de perte pour le sinistré, il ne doit pas être non plus une source de gain. (Nancy, 9 août 1849, S. 51, II, 129, D. 50, II, 92. — Paris, 3 juin, 1850, D. 50, II, 190. — Metz, 25 juillet 1855, D. 56, II, 212. — Paris, 1^{er} avril 1868, D. 68, II, 85. — Cass., 9 nov. 1869, S. 70, I, 60.)

Le preneur ne peut donc être condamné qu'à des dommages et intérêts. Quant au quantum de ces dommages et intérêts, les règles qui permettront de le déterminer sont les mêmes que pour toute autre cause de dégradation. Évidemment, l'indemnité ne représentera pas uniquement la valeur réelle et vénale des bâtiments détruits, sans quoi elle serait à peu près toujours inférieure à l'intérêt que le propriétaire avait à conserver ces bâtiments. Elle ne devra pas davantage consister dans la somme nécessaire pour reconstruire de nouveaux bâtiments; car alors, le propriétaire profiterait de la plus-value des bâtiments neufs sur les anciens. Le seul moyen de fixer équitablement le montant des dommages et intérêts dus par le fermier est de prendre pour base et la perte éprouvée

par le propriétaire et le gain dont il a été privé : *damnum emergens*, *lucrum cessans*, c'est-à-dire la valeur qu'avaient, lors de l'incendie, les bâtiments brûlés et, de plus, une indemnité représentant la privation ou la diminution des fermages, pendant le temps nécessaire à la reconstruction et à la relocation, temps qui sera évalué approximativement par le Tribunal. (Toulouse, 19 février 1885, S. 85, II, 73. — Cass., 24 novembre 1870, D. 80, I, 385.)

On voit par là que la mesure de la responsabilité du fermier n'est pas la même que celle d'une compagnie d'assurances, laquelle ne s'engage qu'à payer la valeur réelle des constructions au moment du sinistre.

Nous avons ainsi achevé d'étudier la situation dans laquelle se trouve le fermier, lorsque à l'expiration du bail il ne peut, par suite de pertes ou dégradations dont il est responsable, restituer l'immeuble dans l'état où il l'avait reçu. Pour en finir avec cette obligation de restituer le fonds, il nous faut maintenant envisager l'hypothèse inverse : la situation du fermier qui, par suite d'améliorations auxquelles il n'était pas tenu, restitue l'immeuble en meilleur état qu'il ne l'avait reçu.

§ 2

DROITS DU FERMIER RELATIVEMENT AUX AMÉLIORATIONS
QU'IL A EFFECTUÉES SUR LE FONDS

S'il arrive fréquemment qu'à la fin de leur bail, les fermiers remettent l'immeuble en plus mauvais état qu'ils ne l'avaient pris, il est beaucoup plus rare qu'ils le rendent en meilleur état. La chose se présente cependant quelquefois, et il est intéressant de se demander quelle est alors la situation respective des deux parties.

Afin de mieux délimiter notre sujet, écartons-en immédiatement ce qu'on est convenu d'appeler « les dépenses d'entretien, » ou « dépenses nécessaires. » Ces dépenses n'apportent pas, à proprement parler, d'améliorations, puisque, par définition même, elles ne servent qu'à *entretenir* la chose dans l'état où elle se trouve. Nous savons déjà d'ailleurs que, lorsque ces dépenses sont peu importantes, la loi les met à la charge du preneur sous le nom de réparations locatives, et que lorsque, au contraire, elles sont considérables, elles doivent être supportées par le bailleur, qui est tenu de toutes les grosses réparations. Le preneur qui aurait fait des dépenses de cette dernière nature aurait donc droit à leur remboursement.

Les améliorations proprement dites sont de deux sortes : elles sont simplement voluptuaires ou utiles.

Les améliorations purement voluptuaires sont celles qui rendent la chose plus agréable ou plus commode, mais sans en augmenter la valeur, celles « *quæ voluptatis causa fiunt.* » Comme le propriétaire n'aurait vraisemblablement pas fait de telles dépenses, dont il ne tirera aucun profit, et que le fermier ne les a faites, en somme, que pour son agrément personnel, l'équité s'oppose à ce qu'il puisse demander, de ce chef, une indemnité. Aucun texte, il est vrai, ne tranche formellement la question; mais le législateur a prévu une hypothèse analogue au titre des successions : celle où le donataire qui rapporte un immeuble a fait sur cet immeuble des frais d'amélioration (art. 861 et 862), et il décide qu'il ne doit être tenu aucun compte à ce donataire soumis au rapport des dépenses purement voluptuaires auxquelles il a pu se livrer. (Art. 861, arg^t *a contrario*.) L'analogie des deux situations saute aux yeux, et il nous semble indiscutable que la solution admise pour le donataire doit être également appliquée au fermier. On lui refusera donc toute indemnité qu'il pourrait réclamer pour des dépenses de cette nature, par exemple pour avoir fait sabler des allées, creuser des bassins, ou poser

des statues; tout au plus pourrait-on lui reconnaître le *jus tollendi*, c'est-à-dire le droit de reprendre ce qui peut être enlevé sans abîmer le fonds.

La question est beaucoup plus délicate pour les améliorations *utiles*, c'est-à-dire celles qui ont procuré au fonds une plus-value appréciable, comme le drainage d'un terrain que son humidité rendait impropre à la culture, la plantation d'une cour, ou la construction d'une étable dont le besoin se faisait réellement sentir.

Quels seront les droits du fermier qui, en rendant l'immeuble dont il a eu la jouissance pendant un certain temps, pourra justifier qu'il a fait exécuter à ses frais des travaux de cette nature? Et notamment, lorsque ces améliorations pourront s'enlever (constructions, plantations, par exemple), pourra-t-il, à son choix, ou bien les reprendre, ou bien les laisser, en obligeant le propriétaire à lui en rembourser la valeur?

En général, on ne lui reconnaît pas ce choix, et on admet que le propriétaire peut à son gré retenir ces plantations, constructions et ouvrages faits sur son fonds, ou bien exiger qu'ils soient enlevés; c'est donc à lui, et non au fermier, qu'appartient le droit d'opter entre les deux partis que nous avons indiqués.

Cette solution s'appuie principalement sur les règles de l'accession et, en particulier, sur l'article 555, d'après lequel, « lorsque des plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a le droit ou de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever. » La généralité de ce texte semble en imposer l'application dans tous les cas analogues, et notamment dans celui qui nous occupe.

On a cependant contesté que cette extension fût possible. L'article 555, a-t-on dit, ne tranche la question qu'entre le propriétaire et un tiers possesseur. Or il y a cette différence capitale entre la situation d'un tiers possesseur et celle d'un fermier, que le premier n'est aucunement lié vis-à-vis du propriétaire, tandis que l'autre est lié par un contrat. Ce contrat a pour but de donner au preneur la jouissance du fonds, et le droit de jouir emporte celui de faire les travaux qui peuvent augmenter l'utilité de la jouissance. Les ouvrages exécutés par le fermier ne sont donc que l'exercice de son droit, et il ne peut y avoir aucune analogie entre ce fermier et le tiers possesseur de l'article 555, qui agit sans aucun droit sur la chose.

Ce raisonnement n'a entraîné ni la doctrine ni la jurisprudence. On lui répond en effet que, lorsque le fermier se livre sur le fonds à des tra-

vaux que le propriétaire n'a pas autorisés, ce qui est le cas, il devient à cet égard un véritable tiers, et, par conséquent, tombe sous le coup de l'article 555. (Cass., 22 novembre 1864. D. 65, 1, 110. — Guillouard, 1, n° 296.)

On a encore présenté une autre objection : L'article 555 § 1^{er}, dit-on, n'est applicable qu'au possesseur de mauvaise foi, comme l'indique le paragraphe 3 du même article ; or, il est impossible de traiter le fermier comme un possesseur de mauvaise foi.

Sans doute, d'une façon générale, le fermier doit être considéré comme un possesseur de bonne foi ; mais il en est autrement dans la matière spéciale qui nous occupe : la bonne foi, ce serait ici la croyance qu'il travaille, construit ou plante sur son propre fonds, et c'est par égard pour cette croyance que l'article 555 § 3 fait une exception en faveur du tiers qui améliore le fonds d'autrui en croyant améliorer le sien. Mais cette exception ne peut être étendue au fermier, qui a parfaitement conscience de n'être qu'un détenteur à titre précaire.

Il faut donc décider que, lorsque le fermier a fait sur le fonds des travaux d'amélioration, notamment des plantations et constructions, le propriétaire n'est nullement obligé de conserver ces travaux et de lui en rembourser le prix ; il peut fort bien les lui faire enlever sans

payer aucune indemnité. (Dalloz 1892, II, 409, note.)

Et nous ne voyons pas qu'il y ait lieu de faire une différence, comme l'enseignent certains auteurs, entre le cas où les ouvrages exécutés peuvent être enlevés sans détériorer l'immeuble, et le cas où cela est impossible. Dans l'un et l'autre cas, le propriétaire peut obliger le fermier à les enlever ; mais, si les travaux d'enlèvement abîment le fonds, il pourra, de ce chef, réclamer une indemnité au preneur. Celui-ci a, en effet, manqué à son obligation de restituer le fonds sans dégradation, et par là il a engagé sa responsabilité, comme l'indique l'article 1735.

Le seul droit du preneur est donc de demander une indemnité lorsque le propriétaire conserve les travaux d'amélioration qu'il a exécutés sur le fonds. Quant au montant de cette indemnité, il nous est indiqué par l'article 555, III : il doit représenter la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir.

Mais, dans la pratique, l'indemnité ne sera jamais celle que la loi détermine, et la raison en est bien simple : c'est que le fermier aimera encore mieux se contenter d'une somme moins considérable que se voir obligé de détruire ce qu'il a fait, ce qui non seulement ne lui rappor-

terait rien, mais encore lui occasionnerait des frais. Supposons, par exemple, qu'un fermier ait fait des plantations ou construit des étables. A l'expiration du bail, son propriétaire ne manquera pas de lui dire : J'ai le droit de vous obliger à enlever ces plantations et ces constructions sans vous verser aucune indemnité. Cependant, je consens à ne pas user de ce droit et à conserver le tout, mais à une condition : c'est qu'au lieu de vous rembourser intégralement le montant de vos frais, comme le veut l'article 555, je ne vous en rembourserai que la moitié ou le quart. --- Quelque dure que soit cette condition, le fermier se verra dans la nécessité de l'accepter ; car l'obligation d'enlever les constructions et les plantations serait encore plus onéreuse pour lui.

La situation du fermier pourra être bien plus ingrate encore, lorsqu'il lui sera absolument impossible d'enlever les travaux d'amélioration auxquels il se sera livré, parce qu'alors il sera complètement à la merci de son bailleur. Supposons, par exemple, qu'il ait couvert les terres d'une quantité exceptionnelle de fumier, et qu'il en soit résulté une plus-value sensible du fonds, ou bien qu'il ait fait rigoler un terrain très humide, et en ait ainsi augmenté la valeur dans une proportion très notable. Ce sont là des travaux d'amélioration dont le propriétaire pro-

fitera, mais il pourra en profiter sans dédommager en aucune façon le fermier des frais qu'ils lui ont coûté. Il lui suffira de répondre à ce dernier, lorsqu'il lui demandera une indemnité : La loi me donne le choix entre deux partis : conserver les améliorations que vous avez apportées à mon fonds en vous indemnisant de ce qu'elles vous ont coûté, ou bien vous permettre de les enlever sans indemnité. J'opte pour ce dernier parti. Et, comme nous avons supposé que les améliorations ne pouvaient s'enlever, le fermier se trouvera dans la nécessité de les laisser sans recevoir aucun dédommagement. (Caen, 14 décembre 1882, *Recueil de Caen*, 1883, p. 49.)

Cette conséquence a semblé tellement injuste à certains auteurs, qu'ils enseignent que, dans ce cas, le propriétaire doit rembourser au fermier la valeur du profit réel qu'il retire de l'amélioration, la plus-value que cette amélioration a conférée au fonds. (Gouraincourt, *Traité des baux à ferme*, p. 189.) Cela serait à coup sûr beaucoup plus équitable ; mais il est permis de se demander si cette solution est autorisée par les textes. L'article 555, III, dit bien qu'il en sera ainsi pour le tiers de bonne foi ; mais nous avons déjà dit qu'il n'était pas possible d'assimiler le fermier à un tiers de bonne foi lorsqu'il se livrait à des travaux qui ne ren-

traient pas dans les conditions de son bail. Or, de deux choses l'une, ou bien les travaux exécutés rentrent dans ces conditions, et alors le fermier, n'ayant fait que remplir son obligation, n'a droit à aucune indemnité, ou bien ils ne rentrent pas dans ces conditions, et alors le fermier se trouve dans la situation que nous avons indiquée plus haut, et dont nous ne voyons pas comment le faire sortir.

Telle est, d'une façon générale, la situation dans laquelle se trouve le fermier lorsque, ayant exécuté pendant le cours de son bail des ouvrages, plantations et constructions de nature à améliorer le fonds, il rend ce fonds à l'expiration du bail en meilleur état qu'il ne l'avait reçu.

CHAPITRE II

OBLIGATION DE LAISSER CERTAINES FACILITÉS AU FERMIER ENTRANT

Les articles 1777 et 1778 du Code civil sont ainsi conçus : « Art. 1777 : Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante..... On doit se conformer à l'usage des lieux. »

Art. 1778 : « Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et, quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir, suivant l'estimation. »

Comme l'indiquait le tribun Mouricault dans son rapport au Tribunat (Fenet, xiv, p. 338), ces dispositions ont pour but d'empêcher que la culture des terres ne soit un seul instant entravée, ce qui serait contraire à l'intérêt du propriétaire, et même à l'intérêt public. Il est, en effet, indispensable que le fermier entrant puisse exécuter, avant son entrée en jouissance, et pendant que son prédécesseur se trouve encore

sur la ferme, les travaux nécessaires pour préparer les récoltes de l'année suivante; voilà pourquoi l'article 1777 oblige le fermier sortant à certaines tolérances que nous allons étudier. Il faut, de plus, qu'en arrivant sur la ferme, le nouveau fermier puisse se procurer facilement les pailles nécessaires à ses bestiaux, et les engrais sans lesquels la culture ne saurait être productive: c'est pourquoi l'article 1778 oblige le fermier sortant à laisser les pailles et les engrais de l'année.

L'article 1777 ne fait, on le voit, que poser un principe, et, pour les applications de détail, il renvoie aux usages locaux, qu'il ne pouvait tous prévoir et qui sont toujours mieux appropriés qu'une disposition générale aux besoins de chaque espèce de culture. Ces usages déterminent notamment la quantité d'étables et de bâtiments que le fermier sortant doit laisser à son successeur, et l'époque à partir de laquelle il doit les abandonner, comme aussi l'époque à partir de laquelle le fermier entrant peut prendre la jouissance des terres en labour.

C'est ainsi que, dans l'arrondissement de Caen, lorsque le bail commence à la Saint-Michel, comme c'est l'usage, le fermier sortant doit laisser à son successeur, à partir de la Saint-Jean, un logement provisoire pour lui, ses domestiques et ses chevaux et en outre un

grenier, s'il y en a plusieurs, ou, s'il n'y en a qu'un, l'espace nécessaire pour y loger ce qui est nécessaire à la nourriture des chevaux déjà introduits dans la ferme. Le fermier entrant a encore droit, à partir de la même époque, à une portion de cellier, pour y mettre la provision de cidre nécessaire à sa consommation pendant ses travaux préparatoires de culture. (*Usages agricoles de l'arrondissement de Caen*, recueillis par la Société d'agriculture de Caen.)

Mais ces usages ne sont pas toujours parfaitement établis, et l'élasticité des termes du Code peut alors donner lieu à des difficultés. Il est donc prudent d'insérer dans le bail des dispositions formelles pour régler les points les plus délicats. « Ainsi, dit M. de Gasparin, si le bail finit en novembre, il sera stipulé que le fermier sera tenu de loger en hiver un nombre d'ouvriers et de bêtes de travail pour travailler aux raies d'écoulement; au printemps, tel autre nombre pour les travaux de mars et les sarclages, et enfin, en été, l'attirail nécessaire pour enlever les récoltes. Si le bail finit en mars, il faut stipuler que le fermier sortant laissera jouir des terres, immédiatement après la récolte, celui qui le remplacera, pour pouvoir y faire les cultures convenables à l'établissement de ses fourrages et pour le soin de ses mars, sans préjudice du parcours de ses troupeaux, jusqu'au moment où

la terre sera couverte. Il est bon d'établir aussi par une clause expresse que le fermier entrant aura le droit de semer sur les mars du fermier sortant, ou sur les blés d'hiver, si l'on ne fait pas de mars dans le pays, une quantité déterminée de graines de trèfle, de sainfoin et d'autres fourrages, et que, pour tous ces travaux, le preneur sera tenu de fournir le logement à un nombre déterminé d'hommes et de bêtes de travail. On peut aussi fixer d'avance les parties du logement qui composeront cette jouissance momentanée. » (de Gasparin, *Guide des Propriétaires*, p. 357.)

L'insertion de ces clauses serait à coup sûr une précaution fort sage; mais, pour être capable d'entrer dans tous les détails auxquels songe M. de Gasparin, en les conciliant avec les besoins de chaque région, il faut des connaissances spéciales et approfondies que la très grande majorité des bailleurs et même des experts agricoles ne possèdent pas. Aussi se contente-t-on presque toujours de clauses vagues, et dont le résultat est plus nuisible qu'utile, car elles entravent, sans la préciser, l'application des usages locaux.

Peut-être serait-il plus pratique, si l'on pouvait espérer un résultat, de réclamer des pouvoirs publics la codification des usages ruraux dans chaque département. L'idée a déjà été

émise plusieurs fois devant les Chambres; mais, jusqu'à présent, aucune solution ne lui a été donnée, et il est à craindre que son exécution ne se fasse attendre encore longtemps.

Quelles que soient d'ailleurs les obligations auxquelles le fermier sortant est tenu, vis-à-vis du fermier entrant, au point de vue qui nous occupe, il peut se faire et il arrive souvent qu'il ne les exécute pas de bonne grâce : comment son successeur pourra-t-il l'y obliger? Est-ce par une action directe contre lui ou par une action dirigée contre le propriétaire?

En principe, les deux fermiers ne se connaissent pas; ils ne peuvent donc agir directement l'un contre l'autre, et c'est au bailleur que le nouveau fermier devrait s'adresser si, par exemple, son prédécesseur refusait de lui laisser les bâtiments auxquels il a droit, ou les terres que l'usage lui permet d'ensemencer avant l'expiration du bail.

Cependant, s'il préférerait exercer une action directe contre son prédécesseur, il le pourrait, à condition de lui faire préalablement signifier son bail.

Il le pourrait encore dans une autre hypothèse, celle où le bailleur l'aurait subrogé dans tous ses droits contre le fermier sortant relativement à la remise du fonds. Cette subrogation est assez fréquente en pratique: elle dispense le

propriétaire d'avoir à intervenir dans le règlement des questions délicates et nombreuses que peuvent faire naître le départ d'un fermier et son remplacement par un autre.

— L'article 1778, qui complète le précédent, oblige le fermier sortant à laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, et dispose que, « quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourrait les retenir suivant l'estimation ».

Nous avons déjà dit que cette disposition se justifiait par l'intérêt de l'agriculture, et que d'ailleurs le fermier sortant n'avait pas à en souffrir, puisque, dans le premier cas, il ne fait que rendre ce qu'il a reçu, et que, dans le second, il touche une indemnité.

Si l'on appliquait ce texte à la lettre, le fermier ne devrait, pendant la dernière année de son bail, user en aucune façon des pailles et engrais de la ferme. Mais la jurisprudence n'admet pas cette interprétation rigoureuse, et, sauf dans le cas d'un usage formellement établi, n'oblige le fermier sortant qu'à laisser le surplus de ce qui lui a été nécessaire pour l'entretien de la ferme pendant le courant de l'année.

C'est ainsi qu'il a été décidé par la Cour de Nancy, dans un arrêt longuement motivé, que ce qui est interdit au fermier sortant, c'est l'emploi exagéré et abusif des pailles et engrais de

la dernière année, mais qu'il peut s'en servir pour les besoins de son bétail et des cultures lui restant à faire, à condition d'en laisser au fermier entrant la quantité qui pourra lui être nécessaire pour l'exploitation de la ferme. Voici quelques-uns des motifs sur lesquels se base cette décision :

« En ce qui touche spécialement les pailles : Attendu, dit la Cour, que, si le fermier sortant a le droit de faire consommer les pailles et fourrages par son bétail jusqu'au jour de sa sortie, il doit néanmoins renfermer l'exercice de ce droit dans de justes limites, et ne pourrait sans abus faire faire par des bestiaux surnuméraires, qu'il se procurerait tout exprès, une consommation excessive, qui aurait pour conséquence de ne laisser aucunes pailles au fermier entrant ou de ne lui en laisser qu'une quantité insignifiante, et, par suite, de priver la ferme d'un élément de fécondité nécessaire, dans la production et la consommation duquel il ne doit jamais y avoir de lacune ; qu'il est aussi équitable que conforme aux principes du droit et aux usages constants du pays que le fermier entrant, qui ne peut lui-même apporter ni distraire aucunes pailles de la ferme qu'il quitte, en trouve à son arrivée une quantité suffisante pour nourrir son bétail et pour produire, jusqu'à la culture de la saison des colzas et des froments, les fumiers

indispensables à l'engrais de cette partie du domaine ;

« En ce qui touche spécialement les fumiers : Attendu qu'il en est des engrais comme des pailles et fourrages ; que le preneur doit, pendant toute la durée de son bail, dans la dernière comme dans les premières années, en user en bon père de famille, et ne jamais compromettre l'avenir de la ferme par une prodigalité que suivrait forcément la pénurie ; — Que, si le fermier sortant a le droit d'employer les engrais pour fumer la saison des marsages, dont il fera encore la récolte, cette faculté doit aussi être restreinte dans des limites raisonnables, et ne saurait dégénérer en abus sans exposer le preneur à des dommages-intérêts ; qu'il est en effet conforme aux règles d'une bonne culture, indispensable à la prospérité de l'exploitation et à la fécondité du sol, que le fermier entrant trouve assez d'engrais pour pouvoir, avec ceux qu'il fera lui-même à partir du 23 avril (date de l'entrée), fumer dans des proportions convenables la saison des colzas et des gros grains, qui doit toujours l'être plus fortement que celle des marsages ;

« Que le Tribunal a donc fait bonne justice en fixant à un tiers la portion des fumiers que le fermier sortant peut consacrer à ses cultures,

et à deux tiers la quantité qu'il doit en laisser à son successeur ;

« Par ces motifs, confirme....., etc. »

(Nancy, 14 février 1867, D. 70, II, 52.)

L'article 1778, dont cet arrêt fait application, ne parle que des pailles et engrais ; cependant, on estime généralement qu'il faut l'appliquer par analogie aux fourrages. Les raisons de les laisser au nouveau fermier sont en effet tout aussi impérieuses ; car il lui est indispensable d'en avoir à sa disposition pour nourrir ses bestiaux. (Bourges, 28 novembre 1840, Dalloz, *Rép.*, v^o *Louage*, p. 481, note 2.)

On s'est demandé s'il fallait aussi appliquer notre texte au colza. Nous ne le pensons pas : d'abord, en effet, les raisons d'utilité pratique et d'analogie que nous signalions pour les fourrages, ne se retrouvent pas ici, le colza étant beaucoup moins indispensable à une exploitation agricole que la paille ou le foin ; et, d'un autre côté, on ne saurait prétendre qu'en édictant l'article 1778, le législateur entendait comprendre toutes les pailles en général, et notamment les pailles de colza. Celles-ci sont d'une nature toute différente et employées à un usage spécial ; on ne pourrait les assimiler aux autres qu'en vertu d'une disposition assez explicite pour ne pas laisser de doute.

L'application de l'article 1778 doit donc être

restreinte aux pailles proprement dites, c'est-à-dire aux pailles de blé, de seigle, d'orge et d'avoine, et il faut décider qu'à moins d'un usage contraire, le fermier sortant n'est pas tenu de laisser les pailles de colza à son successeur.

Un arrêt de la Cour de Caen du 12 novembre 1858 adopte cependant la solution contraire; mais ce même arrêt, en raison de l'usage, autorise le fermier à distraire de la quantité de colza récoltée ce qui lui est nécessaire pour son chauffage et les besoins de l'exploitation. « En employant au chauffage pour les besoins de sa ferme une certaine quantité de colza, dit la Cour, la veuve X... (fermier sortant) n'a fait que se conformer à un usage généralement établi dans la plaine de Caen, où les fermiers n'ont pas, le plus souvent, d'autres combustibles que la paille de colza; il est donc impossible de voir, dans l'emploi fait de la paille de colza pour le chauffage nécessaire à la ferme, la distraction des pailles qui est interdite au fermier par les clauses du bail, surtout lorsque, comme dans l'espèce, il n'a été brûlé qu'une petite quantité de paille de colza relativement à l'importance de l'exploitation, et que la quantité brûlée est en rapport avec les besoins du chauffage de la ferme » (*Recueil de Caen*, 59, p. 117.)

A quel moment le fermier sortant doit-il laisser à son successeur les pailles et fourrages de l'année? Son obligation prend-elle naissance seulement le jour où il quitte la ferme, comme pourraient le faire croire ces mots : « le fermier *sortant* », ou plutôt ne naît-elle pas dès le moment où le nouveau fermier est autorisé à introduire sur la ferme une partie de son mobilier vif?

Cette dernière solution nous paraît devoir être adoptée, et se justifier facilement par les motifs mêmes de la loi. Le but des articles 1777 et 1778 est, en effet, de procurer au fermier entrant ce qu'il lui est indispensable d'avoir au moment de son entrée. Or, comment nourrirait-il ses bestiaux? Comment se procurerait-il de la litière pendant le temps qui s'écoule entre son arrivée et le départ de son prédécesseur, si ce dernier n'était obligé à lui fournir, dès cette époque, les pailles et fourrages nécessaires? Il serait réduit à en acheter; mais c'est précisément ce que la loi veut éviter.

Aussi M. Troplong enseigne-t-il que le fermier sortant doit faire battre tous les jours une certaine quantité de gerbes parmi celles qui sont engrangées et qui lui appartiennent, afin de ne pas laisser manquer la ferme des pailles nécessaires à la nourriture des animaux du fermier entrant et à leur litière. Sans cette précaution,

ajoute le même auteur, un fermier vindicatif pourrait n'opérer le battage qu'en mars, par exemple, et, par là, il laisserait la ferme dans une disette désastreuse de paille pendant tout l'hiver.

Il en est de même pour les fumiers : le fermier entrant peut les exiger du fermier sortant aussitôt que vient l'époque à laquelle ils doivent être répandus sur les terres. « Considérant, dit à cet égard un arrêt de la Cour de Bruxelles, que, dans le sens du bail, les pailles doivent être converties en fumier pour l'engrais des terres de la ferme, et que le fermier sortant était sans intérêt pour s'opposer à ce que le fumier déjà produit fût employé sur les jachères; que son refus ne peut être considéré que comme une opiniâtreté nuisible à l'intérêt général de l'agriculture et à l'intérêt particulier de la propriété dont la jouissance sort de ses mains; — Considérant que les objets dépendant d'un bail de biens ruraux ne se règlent pas précisément par le jour de l'expiration du bail, mais qu'ils sont subordonnés à leur destination, qui peut suivre ou précéder l'époque marquée pour la sortie, selon l'ordre de l'agriculture; — Par ces motifs, déclare le refus fait par X... (le fermier sortant) de laisser conduire le fumier qui lui est inutile sur les jachères de la ferme mal fondé; — Le condamne à des dommages-inté-

rêts...» (Cour de Bruxelles, 19 fructidor an XIII.
— Dalloz, *Rép.*, v° *Louage*, p. 481, note 1.)

Les pailles et engrais que le fermier doit laisser à sa sortie peuvent avoir été détruits par un cas fortuit ou de force majeure, tel que la grêle ou une inondation. Il est alors déchargé de son obligation, et ne pourrait être contraint à remplacer ces pailles et engrais ni à en payer la valeur; car on sait que le débiteur se trouve libéré par le cas fortuit. (Art. 1302.)

Mais il en serait autrement si les pailles, au lieu d'avoir été détruites par un véritable cas fortuit, l'avaient été par un incendie; car nous savons que l'incendie n'est pas par lui-même un cas fortuit, et que ses conséquences restent à la charge du fermier, à moins qu'il ne puisse prouver l'absence de toute faute ou négligence de sa part. S'il ne peut faire cette preuve, le fermier sortant devra donc se procurer de nouvelles pailles ou payer la valeur de celles qui ont été brûlées. (Nancy, 14 février 1867, D. 70, II, 52.)

Le fermier pouvait avoir assuré ses pailles: son propriétaire aurait-il alors un droit sur l'indemnité due par la compagnie d'assurances?

Pour répondre à cette question, il faut distinguer le cas de destruction par un cas fortuit, qui est libératoire, et le cas d'incendie, qui en principe n'éteint pas l'obligation du fermier. Dans ce dernier cas, le fermier restant débiteur des

pailles ou tout au moins de leur valeur, on doit reconnaître au bailleur, conformément à l'article 1166, la faculté d'exercer un droit qui appartient à son débiteur. Mais il en est autrement dans l'hypothèse d'un cas fortuit, grêle ou inondation par exemple, parce qu'alors, le fermier ne devant plus rien, l'article 1166 est inapplicable.

On peut cependant opposer à cette solution des arguments sérieux et qui méritent d'être indiqués. Si, en effet, le fermier intéressé a cru devoir faire assurer les pailles et fumiers de la dernière année, pailles et fumiers qu'il avait l'obligation de laisser entiers et intacts, n'est-ce pas précisément dans l'intention de pouvoir en restituer l'équivalent, au cas où il ne pourrait les rendre en nature ?

Et puis, n'est-il pas contraire à l'équité de l'autoriser à s'approprier une somme représentant, en définitive, la valeur de la chose d'autrui ? Ne peut-on dire qu'alors le sinistre qui l'a atteint, non seulement n'est pas pour lui la cause d'une perte, mais devient la source d'un bénéfice ?

Ces objections sont assurément très graves; mais nous pensons, avec la Cour de Paris, qu'elles ne sont pas de nature à faire abandonner la théorie qu'elles combattent, parce qu'il faut prendre en considération bien plus encore les principes eux-mêmes que les conséquences de

ces principes. (Paris, 6 décembre 1877, S. 78, II, 55); — Dalloz, *Suppl' au Rép.*, v^o *Louage*, p. 225, note 2.) Il est d'ailleurs inexact de dire que le fermier s'enrichit aux dépens d'autrui; car c'est lui, et non le propriétaire, qui a versé les primes lui donnant droit à l'indemnité.

Les termes de la première partie de l'article 1778 indiquent suffisamment que l'obligation du fermier de laisser les pailles et engrais à sa sortie et sans indemnité, dépend de la question de savoir si, en fait, il les a reçus à son entrée. Dès lors, si, au lieu d'avoir reçu à cette époque une quantité de pailles représentant la récolte d'une année entière, il n'en avait reçu qu'une quantité moindre, il ne serait tenu d'en laisser qu'autant qu'il en avait reçu. (Lyon, 31 juillet 1889, *Gas. Trib.*, 14 septembre 1889.) Mais nous verrons que, dans ce cas, le bailleur pourrait retenir le surplus de la récolte de l'année en lui en remboursant la valeur. (Art. 1778, *in fine*.)

On s'est demandé si le fait par le fermier sortant d'enlever les pailles et fumiers, qu'aux termes de l'article 1778 il devait laisser sur la ferme à l'expiration de sa jouissance, comme nous venons de l'indiquer, constituait le délit de vol. La jurisprudence répond avec raison par la négative : le fermier sortant reste en effet propriétaire de ces pailles et engrais jusqu'à ce qu'il les ait remis au bailleur; celui-ci n'a

donc qu'une simple créance, et, dès lors, leur enlèvement ne constitue pas la soustraction frauduleuse. (Cass., 17 août 1843, S. 44, 1, 82.
— Rouen, 1^{er} mai 1878, D. 79, v, p. 451., n° 2.
— Paris, 10 janvier 1889, *Gaz. Pal.*, 1889, 1^{er} semestre, p. 140.)

Mais le fermier coupable de cet enlèvement, ayant manqué à l'une de ses obligations, serait évidemment passible de dommages-intérêts.

— Après avoir prescrit au fermier sortant de laisser les pailles et engrais de l'année s'il les a reçus en entrant sur la ferme, l'article 1778 ajoute que, s'il ne les a pas reçus, le propriétaire peut les retenir suivant l'estimation.

Ce texte prévoit ainsi deux situations bien distinctes :

Si le fermier sortant a reçu les pailles et engrais lors de son entrée en jouissance, il doit les laisser à sa sortie, et n'a droit de ce chef à aucune indemnité, ce qui se comprend, puisque ce n'est, en somme, qu'une sorte de restitution.

Si, au contraire, il ne les a pas reçus en entrant en jouissance, il n'est pas tenu de les laisser, mais le propriétaire peut l'y contraindre en offrant de lui en payer l'estimation.

C'est là une véritable expropriation pour cause d'utilité publique : la loi craint que le nouveau fermier, déjà très occupé par son em-

ménagement, n'ait beaucoup de mal à se procurer, même à prix d'argent, les pailles et fumiers qui lui seront nécessaires avant qu'il soit complètement organisé dans sa nouvelle ferme; et, comme il en est ainsi à chaque changement de fermier, on peut dire qu'il est de l'intérêt général de la culture d'obliger le fermier sortant à mettre à la disposition de son successeur les pailles et engrais qui vont lui être indispensables.

Mais, toute expropriation impliquant l'obligation d'indemniser le propriétaire qui doit abandonner sa propriété, l'article 1778 a soin de spécifier que cette indemnité est due au fermier comme à tout autre exproprié.

L'indemnité doit représenter la valeur des pailles et fumiers que le bailleur entend réserver pour son nouveau fermier. Si le montant n'en peut être fixé à l'amiable, il le sera par experts; car il ne peut être loisible au fermier d'éviter l'application de la loi en demandant un prix exagéré. (Observations de la Cour de Bourges, Fenet, III, p. 249.)

Bien que les dispositions de l'article 1778 se justifient par un intérêt général, on ne peut admettre qu'elles soient d'ordre public. Elles présumement seulement la volonté des parties, lorsque celles-ci ne se sont pas expliquées sur ce point, mais il est permis d'y déroger. Le bailleur

pourrait donc renoncer au droit de retenir, même moyennant indemnité, tout ou partie des pailles et engrais de la dernière année.

Mais, d'un autre côté, il pourrait, par convention, s'arroger le droit de les retenir sans payer aucune indemnité, alors même que le fermier ne les aurait pas reçus à son entrée en jouissance. C'est donc avec raison que la Cour de Caen a cassé un jugement rendu contrairement à ce principe par le Tribunal de Mortain, et décidé « que l'article 1778, qui règle, relativement aux pailles et engrais, les rapports du bailleur et du fermier, n'intéresse en aucune manière l'ordre public; qu'il suit de là que les parties contractantes peuvent déroger aux dispositions du texte précité, et que, lorsque ces dérogations sont claires, elles doivent être observées. » (Arrêt du 7 mars 1876, *Recueil de Caen* 1876, p. 171.)

Comme l'indique cet arrêt, il faut que les dérogations apportées par convention au texte qui nous occupe soient claires; mais il n'est nullement nécessaire qu'elles soient expresses: elles peuvent résulter d'une autre convention, comme aussi être verbales ou écrites, pourvu qu'elles ne donnent lieu à aucune équivoque.

Le jurisprudence se montre avec raison fort rigoureuse dans l'interprétation de ces conventions: « S'il est incontestable que les parties

peuvent déroger à cette disposition légale, dit la Cour de Bruxelles..., il est également certain que pareille clause devrait, à raison de son caractère exceptionnel et rigoureux, être formulée en termes non équivoques. » (Bruxelles, 17 novembre 1884, *Journal des Tribunaux* 1884, page 1412.)

Et il a été jugé que la clause d'un bail portant que « *le preneur enlèvera les pailles à sa sortie, n'en ayant pas trouvé à son entrée sur la ferme* », n'emporte pas par elle-même renonciation du propriétaire à la faculté que lui donne l'article 1778 de les retenir suivant estimation. (Rouen, 4 juillet 1881, S. 81, II. 264.)

« Attendu, dit l'arrêt, que cette clause constate à la vérité le droit de l'appelant (le fermier) sur les pailles, droit nécessaire à établir dans son intérêt; mais qu'elle ne renferme aucune renonciation, de la part du bailleur, à la faculté concédée à tout propriétaire en faveur de l'agriculture; — Que ces pailles sont considérées par le législateur comme un accessoire inhérent au domaine et en faisant partie, que le fermier est obligé d'abandonner pour cause d'utilité publique; — Que nul n'est censé renoncer à son droit, et qu'on ne trouve, dans la clause invoquée, nulle expression émanant de l'intimé qui puisse déroger aux prescriptions du Code; — Que ce n'est pas

avec plus de raison que l'appelant objecte à X... (le bailleur) que celui-ci n'a fait aucune réserve ; que le bailleur n'avait point à stipuler, dans le contrat, une réserve que la loi s'était chargée de faire pour lui..., etc. »

Dans le même sens, il a été jugé plusieurs fois qu'une clause obligeant le fermier « à *convertir toutes ses pailles en fumier* » pour fournir aux terres affermées des engrais en quantité suffisante, ne peut être considérée comme entraînant, de la part du fermier sortant, renonciation à l'indemnité qui lui est due pour abandon des pailles et engrais de la dernière récolte. Cette clause, en effet, ne fait que préciser l'obligation imposée à tout preneur de jouir en bon père de famille pendant la durée de son bail, et notamment de ne pas détourner de la ferme les pailles qui doivent être employées en fumier ; mais elle n'indique nullement que les parties aient entendu déroger aux dispositions de l'article 1778. C'est donc à bon droit que le fermier sortant demande au bailleur qui, dans cette hypothèse, prétend retenir les fumiers de l'année, de lui en rembourser la valeur. Le bailleur ne pourrait échapper à cette obligation que si le fermier avait formellement renoncé à son droit ; or cette renonciation n'existe pas dans la clause que nous avons reproduite. (Douai, 19 juillet 1850, D. 52, II, 98.—Metz, 18 juillet 1861, D. 62, II, 70.

—Rouen, 7 octobre 1864, S. 65, II, 143.—Amiens 14 février 1884, *Gaz. Pal.* 1885, I, suppl. p. 10.)

La portée de cette clause est cependant discutée, et d'autres arrêts décident qu'elle a pour effet d'obliger le fermier sortant à laisser à son successeur, et sans indemnité, les pailles et fumiers de la dernière année. Cette clause est formelle, disent les partisans de ce système; elle affecte au fonds la totalité des pailles qu'il produit, et doit être appliquée aussi bien aux pailles de la dernière année qu'à celles des années précédentes. (Douai, 4 juin 1849, D. 52, II, 98.)

On répond à cet argument que cette affectation n'est pas douteuse, qu'elle existerait même dans le silence du bail, puisque la loi autorise le bailleur à retenir les pailles et engrais à la fin du bail à condition d'en payer la valeur, mais que, à moins d'une convention contraire, que nous avons supposé ne pas exister, l'affectation dérivant des stipulations du contrat ne peut produire d'autres effets que l'affectation résultant de la loi.

Donc, lorsque le fermier n'a reçu à son entrée ni pailles ni engrais, s'il n'existe pas une stipulation contraire assez précise pour ne permettre aucun doute, le bailleur ne peut retenir les pailles et engrais de l'année qu'en offrant au fermier de lui en rembourser la valeur à dire d'experts.

Mais doit-on reconnaître au fermier le droit de rétention jusqu'au paiement de l'indemnité qui lui est due, ou, au contraire, doit-on lui refuser ce droit? Cette question se rattache à la nature du droit de rétention ; or on sait qu'il existe, sur ce point, une véritable anarchie dans la doctrine et la jurisprudence. Si l'on admet que le droit de rétention est un droit réel qui constitue une véritable cause de préférence, il faut décider qu'il ne peut être accordé sans un texte, et que, dans l'espèce, aucun texte ne l'établissant au profit du fermier, il doit lui être refusé. Si, au contraire, on admet que le droit de rétention ne constitue pas une cause de préférence, et que la seule condition nécessaire pour qu'il soit accordé à un créancier est la condition du *debitum cum re junctum*, il faut décider que le fermier peut en user.

Nous avons, jusqu'à présent, examiné la question des pailles et engrais ; c'est la seule qu'ait prévue le législateur. Mais une question analogue peut se poser à l'occasion des semences, que faudra-t-il alors décider?

Dans le silence des textes, cette difficulté doit être résolue par l'application des principes. Or, nous connaissons déjà cette règle générale que la ferme doit être laissée par le fermier sortant dans l'état où elle se trouvait lorsqu'il en a pris la jouissance. Cette règle, appliquée au cas qui

nous occupe, conduit à une distinction : si, en prenant possession de la ferme, le preneur a trouvé les terres ensemencées en tout ou en partie, il devra, au moment de sa sortie, laisser la même étendue de terres ensemencées en grains de même nature. Si, au contraire, lors de son entrée, il avait trouvé toutes les terres en jachères, et n'avait pas reçu de semences, il n'en devrait pas davantage à son successeur, et ce serait à celui-ci à s'en procurer.

Cette solution nous paraît la seule juridique; mais il est permis de se demander si elle est aussi la plus logique, et si le législateur n'eût pas mieux fait d'édicter sur ce point des dispositions semblables à celles que crée l'article 1778 pour les pailles et engrais. Il nous semble que cela eût été plus sage ; car, s'il est difficile au fermier entrant de se procurer les pailles et engrais nécessaires à sa culture, il ne lui sera peut-être pas plus facile ni moins dispendieux de se procurer le grain nécessaire aux semences. C'est là une lacune, mais il faut reconnaître que les usages locaux la combleront souvent.



QUATRIÈME PARTIE

Des moyens par lesquels on peut obtenir du fermier l'exécution de ses obligations

On entend constamment les propriétaires fonciers se plaindre de la difficulté qu'ils éprouvent à obtenir de leurs fermiers l'exécution des obligations auxquelles ceux-ci sont tenus en vertu de la loi ou du contrat. Les uns ne peuvent arriver à se faire payer, même en usant de toutes les rigueurs que la loi leur accorde ; les autres se voient dans la nécessité de recourir aux tribunaux parce qu'un fermier qui avait pris leur immeuble en excellent état leur rend, à l'expiration du bail, une ferme épuisée et mal tenue, des clôtures et des plantations dans un état déplorable : tous enfin ou à peu près prétendent avoir à se plaindre de la conduite de leurs fermiers et de la façon dont ils remplissent leurs engagements. C'est là une source de difficultés nombreuses et la cause d'une mésintel-

ligence sourde qui rend de plus en plus difficiles les rapports entre bailleurs et preneurs.

Cet état de choses tient en grande partie à la situation critique dans laquelle est tombée notre agriculture. Cette situation est malheureusement trop évidente pour qu'il soit nécessaire de la démontrer. Demandez seulement à l'un de ceux pour lesquels la terre est une source de revenus, propriétaire ou fermier, s'il n'en ressent pas l'influence; il vous répondra que, depuis un demi-siècle, il voit son revenu diminuer constamment; si bien qu'une ferme qui rapportait 10,000 fr. il y a quarante ou cinquante ans, ne donne plus aujourd'hui qu'à grand'peine 6 ou 7,000 fr. Vous comprendrez alors l'inquiétude de nos économistes, qui se demandent où s'arrêtera ce mouvement rétrograde et par quels moyens on pourrait l'enrayer.

Un tel état de choses est de nature à porter un préjudice considérable aux propriétaires; mais sa répercussion se produit avec non moins de force sur les fermiers, qui, voyant aussi diminuer leurs gains, deviennent à la fois plus négligents et plus exigeants.

D'où vient donc cette dépréciation de la terre qui cause de tels ravages dans notre culture? C'est une question qui a fait couler beaucoup d'encre, mais sur laquelle on n'est pas arrivé à se mettre d'accord. L'affluence sur les marchés de

la concurrence étrangère et des produits falsifiés y est certainement pour beaucoup ; mais il faut reconnaître que l'incurie des cultivateurs et le changement que les raffinements de la civilisation ont amené dans leur genre de vie, ne sont pas étrangers aux déceptions et aux mécomptes qu'ils trouvent dans la culture. Autrefois, les fermiers travaillaient beaucoup et vivaient sobrement ; aujourd'hui, en général, ils travaillent peu, vivent très largement, et, dépensant pour eux mêmes la plus grande partie de ce que leur rapporte la terre, ne peuvent offrir au propriétaire qu'une somme beaucoup moins importante que celle qu'ils lui apportaient voilà seulement trente ans, ce qui ne les empêche pas de se ruiner fréquemment.

On doit encore tenir compte de la tendance actuelle à désertir les campagnes pour aller habiter dans les villes.

Quelles que soient d'ailleurs les causes de la dépréciation actuelle de la terre, son résultat est facile à constater : elle oblige les propriétaires à se montrer beaucoup plus coulants sur la façon, souvent bien imparfaite pourtant, dont les fermiers exécutent leurs obligations. Il est, en effet, bien difficile de trouver un preneur pour remplacer celui qu'on a congédié ; et lorsque, après bien des démarches, on en a trouvé un, il faut presque toujours, pour lui faire ac-

cepter le bail, consentir une notable diminution de prix. Aussi préfère-t-on conserver un fermier passable, et ne pas lui chercher chicane sur des points de minime importance, que s'exposer à ne pouvoir le remplacer et à se trouver dans la nécessité de faire valoir par soi-même.

Cette situation est exploitée par un grand nombre de fermiers, qui, sachant combien leur maître redoute les difficultés d'un changement, en profitent pour lui imposer leurs conditions, et, négligeant complètement ses intérêts parce qu'ils se sentent les plus forts, ne cherchent qu'à tirer de sa terre tout le profit possible, sans se soucier de l'état d'épuisement dans lequel ils la lui rendront à l'expiration du bail.

On peut s'étonner qu'il en soit ainsi. Quoi ! dira-t-on, la loi ne met-elle pas dans la main du propriétaire des moyens de contrainte assez rigoureux pour lui permettre d'exiger du fermier l'accomplissement de ses obligations ? Et dès lors, comment peut-on admettre qu'il conserve un mauvais fermier, et surtout qu'il tolère ses négligences, lorsqu'il lui suffirait de s'adresser aux tribunaux pour le contraindre à exécuter strictement les conditions du bail ?

En théorie, tout cela est exact ; mais, en pratique, l'application de ces voies de droit est loin d'être aussi simple et aussi avantageuse

qu'on pourrait le croire. Souvent, en effet, les condamnations obtenues contre le fermier resteront lettre morte, en raison de la résistance passive qu'il opposera et de son insolvabilité ; et si, par hasard, il les exécute, il se trouvera nécessairement froissé des agissements rigoureux employés contre lui ; sa mauvaise volonté s'accroîtra, et, à la première occasion, il quittera la ferme, laissant son bailleur dans l'embarras.

On comprend qu'en présence de ces difficultés, les propriétaires hésitent à s'adresser aux tribunaux pour obtenir des preneurs l'exécution de leurs obligations. D'un autre côté, on ne peut cependant tolérer de leur part une négligence excessive et continuelle, qui aurait pour résultat une dépréciation considérable de l'immeuble. Comment les faire sortir de cette incurie sans recourir à la justice ?

Il y aurait peut-être un moyen, et ce moyen, les économistes le préconisent depuis longtemps ; mais, jusqu'à présent, on ne voit pas qu'il ait donné des résultats bien appréciables : ce serait d'intéresser les fermiers à une culture laborieuse et soignée, en leur donnant la certitude qu'ils trouveront leur profit à cultiver ainsi. Travaillant ainsi pour eux-mêmes, au lieu de travailler pour le propriétaire ou pour leurs successeurs, ils se donneraient plus de mal et rempliraient mieux leurs engagements.

Pour mettre cette idée en pratique, on recommande généralement deux choses : l'introduction dans la pratique des baux à longue durée et la promesse d'une indemnité pour la plus-value conférée au fonds par les soins du fermier.

Le premier de ces moyens offre des avantages incontestables : en assurant au preneur qu'il restera longtemps en jouissance, on l'engage à faire des frais sur la ferme, parce qu'il sait qu'il aura le temps d'en profiter; tandis que, si le bail n'est fait que pour peu d'années, il sait qu'il pourra être remplacé dans un délai très bref, et n'a plus dès lors qu'un seul objectif : tirer de la terre, pendant le court espace de temps qu'il la cultivera, tout ce qu'elle pourra rapporter, au risque de l'épuiser.

C'est ce qui arrive presque toujours en pratique. En admettant que la durée moyenne des baux soit de neuf ans, ce qui est peut-être encore exagéré, il est facile de prévoir ce qui se passera pendant ce temps. Pendant les deux ou trois premières années, le fermier est occupé à remettre en bon état la terre que son prédécesseur avait épuisée avant de partir ; pendant les trois ou quatre années suivantes, la ferme va commencer à donner un produit raisonnable, et, s'il était certain de ne pas être chassé prochainement, il serait assez disposé à entreprendre des

améliorations. Mais déjà il voit apparaître le moment où son bail prendra fin, et, dans la crainte d'une expulsion ou d'une augmentation, il ne songe plus qu'à tirer de son exploitation tout le bénéfice possible; il pratique ce qu'on a appelé l'*agriculture vampire*, et, finalement, remet la ferme dans le même état d'épuisement qu'il l'avait trouvée.

Des baux à longue durée pourraient remédier, dans une certaine mesure, à cet état de choses, parce qu'alors les intérêts pécuniaires du propriétaire et du fermier, au lieu de se trouver en opposition, seraient identiques. L'un et l'autre, en effet, auraient intérêt à ce que la ferme fût maintenue et même améliorée par une culture laborieuse et raisonnée : le fermier, parce qu'il en retirerait de plus gros profits; le propriétaire, parce que sa chose augmenterait de valeur.

Mais, en pratique, on n'aime pas les baux à longue durée, qu'on considère comme un engagement fort gênant. Le bailleur craint de n'être pas satisfait de son preneur, et veut se réserver le droit de le remplacer lorsqu'il aura cessé de lui plaire; de son côté, le preneur hésite à s'attacher pour longtemps à une terre qu'il trouvera peut-être ingrate, et à un propriétaire dont les exigences seront peut être excessives.

Aussi a-t-on cherché un autre moyen d'intéresser les fermiers à une bonne culture. Ce

moyen, on a cru le trouver dans le droit à une indemnité dite de plus-value pour les améliorations apportées au fonds. On pensait faire ainsi disparaître le côté désavantageux des baux à court terme, en donnant au preneur l'assurance que, s'il ne profite pas des améliorations qu'il aura effectuées à ses frais, il sera tout au moins indemnisé de ces frais, et que si, par son travail il a su augmenter la valeur du fonds, il aura droit de ce chef à une indemnité correspondant à l'augmentation.

Mais autant l'accord est parfait sur les avantages qu'il y aurait à encourager les fermiers à améliorer le sol par leur exploitation, autant il y a désaccord sur les moyens qu'on pourrait employer pour arriver à ce résultat. Les uns voudraient qu'une disposition législative vînt leur assurer une compensation pour la plus-value réalisée, par leurs soins et leur travail, au profit de l'immeuble ; les autres repoussent toute intervention du législateur, et préconisent simplement l'introduction dans les baux des clauses nécessaires pour les intéresser à augmenter la valeur du fonds.

Bien des fois déjà, la Chambre a été saisie de projets de loi tendant à attribuer au fermier sortant une indemnité pour la plus-value qu'il a conférée au fonds. Le premier de ces projets qui ait été discuté par nos parlementaires était celui

de MM. Morellet et Bañcel. Ces deux députés avaient proposé, le 19 novembre 1850, l'adoption d'une proposition ainsi conçue, qui aurait été intercalée dans le Code civil : « A l'expiration des baux ruraux, le fermier ou colon partiaire aura droit à la plus-value donnée à la propriété par son travail, par ses impenses et par ses améliorations. Cette plus-value sera déterminée par des experts agriculteurs. » Cette proposition fut repoussée, le 23 janvier 1851, par 491 voix contre 104. (*Moniteur universel* du 24 janvier 1851, p. 241.)

D'autres suivirent qui, sauf quelques modifications de détail, étaient conçues dans le même esprit et tendaient au même but : telles furent celles de MM. Dugué de La Fauconnerie, du 26 mars 1837 ; Trystram, Lecomte et Pierre Lecomte, du 27 mars 1883 ; Lecomte, Dautresme et Waddington, du 23 novembre 1889. De toutes ces propositions, aucune n'a abouti, et, devant l'opposition des grandes sociétés agricoles, à la compétence desquelles on ne manque jamais de demander avis, il est peu probable que d'ici longtemps aucune loi de ce genre soit votée.

L'idée qui faisait naître ces projets est cependant des plus équitables : leurs auteurs voulaient, pour relever la culture, faire disparaître l'insouciance avec laquelle grand nombre de fermiers traitent les immeubles qu'on leur con-

fié. Mais une législation nouvelle était-elle nécessaire pour arriver à ce résultat ? Il est permis d'en douter, et nous estimons que les Chambres ont eu raison de penser, comme l'avaient déjà fait les rédacteurs du Code civil, qu'il valait mieux laisser agir sur ce point l'initiative privée.

Accorder aux fermiers le droit de réclamer une indemnité pour la plus-value qu'ils ont conférée au fonds pendant leur jouissance, ce serait, en effet, donner naissance à une foule de questions qui seraient autant de sources de procès : comment pourrait-on apprécier la plus-value ? Devrait-on verser au fermier une indemnité pour toutes les améliorations, alors même que ces améliorations ne lui auraient demandé aucun travail anormal, aucuns soins autres que ceux auxquels il était tenu ?

Et surtout, n'est-ce pas une restriction exagérée aux droits du propriétaire, que cette obligation qu'on lui impose de verser une indemnité pour la moindre amélioration qu'on a pu apporter à sa terre, sans même lui demander s'il n'eût pas préféré conserver cette terre dans son état primitif que déboursier la somme qu'on lui réclame !

Bien d'autres difficultés naîtraient inévitablement de toute disposition analogue à celles qui ont déjà été présentées aux Chambres. Aussi,

nous pensons qu'il vaudrait mieux arriver à cette réforme sans l'intervention du législateur, tout simplement en prenant l'habitude d'introduire dans les baux les dispositions nécessaires pour encourager les fermiers à ne pas reculer devant un travail assidu, et leur assurer, comme le voulait le projet de MM. Morellet et Bancel, « un droit à la plus-value donnée à la propriété par leur travail, leurs impenses et leurs améliorations ». Tout au plus pourrait-on souhaiter que la question fût plus souvent prévue dans les baux, et que les bailleurs en arrivassent à offrir d'eux-mêmes une indemnité de plus-value, dans tous les cas où cette offre pourrait avoir des résultats avantageux aussi bien pour eux que pour les preneurs.

L'intervention du législateur ne s'expliquerait que si l'une des parties en cause se trouvait dans un état d'infériorité qui la mît hors d'état de discuter librement les clauses du bail. Or, cette infériorité n'existe pas : nous ne sommes plus au temps où les fermiers, pressés d'assurer leur existence et celle de leur famille, se trouvaient réduits à accepter, sans les débattre, les conditions léonines que leur imposaient les propriétaires. Ce serait plutôt le contraire ; les fermes à louer ne manquent pas, et, pour trouver preneurs, les propriétaires sont tout disposés à insérer dans les baux toutes les clauses que

pourraient réclamer les fermiers dans le but de sauvegarder leurs droits.

Voilà pourquoi nous estimons qu'il vaut mieux s'en rapporter à l'initiative privée, et laisser aux propriétaires le soin d'adopter les clauses qu'ils jugeront les plus propres à stimuler l'activité du fermier, et à assurer à leur profit une exécution plus parfaite qu'elle ne l'est ordinairement des engagements que fait naître le contrat de bail.

Mais il faut reconnaître qu'en pratique l'introduction de ces clauses ne donne pas toujours les résultats auxquels on voudrait atteindre, et que, souvent, elles sont insuffisantes pour venir à bout de l'inertie des cultivateurs. Trop souvent même, les fermiers ne se contentent pas de remplir imparfaitement leurs obligations, ils ne les remplissent pas du tout; si bien que, pour venir à bout de leur mauvaise volonté ou tout au moins de leur négligence, il ne suffit pas de leur faire apercevoir qu'eux-mêmes sont intéressés à cultiver autrement qu'ils ne le font; il faut recourir aux tribunaux, et employer les moyens de droit que la loi met à la disposition du bailleur pour obliger le preneur à se conformer aux engagements qu'il a pris en signant le contrat de bail.

C'est l'étude de ces voies de contrainte que nous avons maintenant à examiner.

Mais, avant d'en aborder l'énumération, il faut nous demander devant quels tribunaux devront être portées les difficultés relatives à l'exécution du bail. Cette question mérite d'être étudiée, parce qu'il existe sur ce point des exceptions aux règles ordinaires de la compétence, et qu'il n'est pas toujours facile de reconnaître si telle action doit être portée devant le juge de paix ou devant le tribunal civil.

COMPÉTENCE SPÉCIALE DU JUGE DE PAIX

(Articles 3, 4 et 5 de la loi du 25 mai 1838.)

On sait qu'en général, lorsque l'intérêt en litige ne dépasse pas 200 fr., et qu'il s'agit d'une action purement personnelle ou mobilière, l'instance doit être portée devant le juge de paix, qui statue en dernier ressort jusqu'à la valeur de 100 fr. et, à charge d'appel, jusqu'à la valeur de 200 fr. (L. 25 mai 1838, art. 1^{er}.)

Mais cette règle souffre, en matière de bail à ferme, de nombreuses exceptions destinées à étendre la compétence des juges de paix, et qui sont écrites dans les articles 3, 4 et 5 de la loi de 1838, modifiée par une loi du 2 mai 1855.

Ces exceptions se justifient toutes par un même but : favoriser le contrat de louage en diminuant les frais d'une foule de petits procès auxquels donnent souvent naissance les baux

de minime importance. C'est ce qu'indiquait, dans l'exposé des motifs du projet de loi, le garde des sceaux de l'époque, M. Persil : « Aucune des innovations projetées n'a obtenu un assentiment plus unanime que celles relatives aux contestations qui naissent du contrat de louage, disait-il à la Chambre des députés, tant il est fréquent de voir se perpétuer en jouissance, à la faveur de la lenteur des formes, un locataire qui ne satisfait pas à ses engagements et ne présente aucune garantie. Tel propriétaire se résigne à la perte de ses loyers plutôt que de subir les lenteurs et les frais d'un procès ; il ne surmonte qu'à prix d'argent la force d'inertie qui lui est opposée. » (*Moniteur universel* du 7 janvier 1837.)

Pour faciliter l'étude de ces dispositions, nous prendrons successivement, et nous examinerons l'un après l'autre chacun des trois articles de la loi de 1838 qui ont apporté des innovations aux règles de la compétence en matière de bail à ferme.

ARTICLE 3

L'article 3 est ainsi conçu : « Les juges de paix connaissent, sans appel, jusqu'à la valeur de 100 fr. et, à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, — des actions en paiement de loyers ou fermages,

des congés, des demandes en résiliation de baux fondées sur le seul défaut de paiement de loyers ou fermages, des expulsions de lieux et des demandes en validité de saisie-gagerie, le tout lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement 400 fr. — Si le prix principal du bail consiste en denrées ou prestations en nature appréciables d'après les mercuriales, l'évaluation sera faite sur celles du jour de l'échéance, lorsqu'il s'agira du paiement des fermages; dans tous les autres cas, elle aura lieu suivant les mercuriales du mois qui aura précédé la demande. Si le prix principal du bail consiste en prestations non appréciables d'après les mercuriales, ou s'il s'agit de baux à colons partiaires, le juge de paix déterminera la compétence en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante, multiplié par 5. »

Ainsi, ce texte n'attribue pas compétence aux juges de paix pour statuer sur toutes les actions relatives à l'exécution du contrat de bail, mais seulement sur certaines demandes limitativement indiquées, et pourvu que le prix annuel de la location ne dépasse pas 400 fr.

Il nous faut examiner successivement chacun de ces cas. Nous verrons ensuite comment doit être déterminé le prix du bail lorsqu'il est

fixé, non en argent, mais en prestations ou en denrées.

§ 1^{er}

PREMIER CAS. *Actions en paiement de loyers ou fermages.* — « De tous les objets pour lesquels l'opinion générale sollicite depuis longtemps l'extension de la compétence du juge de paix, disait, le 29 mars 1837, M. Renouard, rapporteur de la loi devant la Chambre des députés, il n'en est aucune qui ait donné lieu à des réclamations plus nombreuses, plus vives et plus constantes que le paiement des petits loyers. Les contestations auxquelles les paiements des petits loyers donnent lieu, sont une cause de pertes énormes pour les propriétaires et de ruine pour les débiteurs. Lorsque la gêne d'un locataire l'empêche de payer, les formalités indispensables pour l'obtention d'un jugement le surchargent d'une nouvelle dette, presque toujours plus lourde que la première, et qui, aux termes échus, ajoute les frais de justice et les termes de loyers qui s'accumulent pendant la durée du procès. Le propriétaire n'est pas exposé seulement à supporter les frais que son débiteur est hors d'état de payer ; il souffre un préjudice non moins considérable par les lenteurs de la procédure. Non seulement il ne peut pas toucher ses loyers, mais encore il ne peut pas disposer

de sa propriété et remplacer le locataire qui ne s'acquitte pas envers lui. Il n'y a nulle exagération à dire qu'au point où les choses en sont venues, beaucoup de propriétaires n'ont d'autre parti à prendre que de tenir quitte le locataire qui consent à se retirer sans les payer : heureux encore le propriétaire, lorsqu'il n'est pas obligé d'acheter cette retraite en ajoutant une indemnité à la perte de ses loyers ! » (*Moniteur universel* du 30 mars 1837.)

En s'exprimant ainsi, le député rapporteur ne se méprenait pas sur l'utilité de l'innovation qu'il préconisait ; car, vingt ans plus tard, une nouvelle loi venait encore augmenter la compétence du juge de paix en cette matière en l'étendant jusqu'aux loyers de 400 fr. au lieu de 200 fr. (Loi du 2 mai 1855.)

Peu importe d'ailleurs la somme réclamée, du moment que la location annuelle ne dépasse pas 400 fr. Si, par exemple, un fermier dont le bail annuel est de 300 fr. doit à son propriétaire les trois dernières années, celui-ci pourra fort bien l'assigner devant le juge de paix en paiement des 900 fr. qui lui sont dus. Cette extension possible de la compétence du juge de paix avait fait hésiter, lors de la discussion du projet de loi, certains députés qui auraient voulu apporter sur ce point une modification ; mais il leur fut répondu avec raison qu'il n'y avait pas à se

préoccuper de cette extension, dont le fermier aurait mauvaise grâce à se plaindre, puisque c'est lui-même qui la rend nécessaire. Obliger le demandeur à aller dans ce cas devant le Tribunal civil, ce serait autoriser le débiteur à obtenir d'autant plus de faveurs et de délais qu'il serait plus en retard, et exposer le demandeur à des frais considérables, presque toujours sans répétition. (Rapport de M. Amilhau à la Chambre des députés, le 6 avril 1838, *Moniteur universel* du 7 avril.)

Quid si la location annuelle était supérieure à 400 fr., mais que le demandeur ne réclamât qu'une somme de 100 ou 200 fr., parce qu'il ne lui est dû qu'un trimestre ou un semestre? Il nous semble indiscutable, malgré une décision contraire de la Cour de Bordeaux du 12 décembre 1852 (S. 52, II, 47), que, dans cette hypothèse, le juge de paix serait compétent, non pas en vertu de cette compétence exceptionnelle qui lui est attribuée par la loi de 1838, article 3, mais en vertu de la compétence ordinaire, telle qu'elle est délimitée par l'article 1^{er} de la même loi.

DEUXIÈME CAS. *Congés*. — Notre article 3 de la loi de 1838 met, sur la même ligne que les demandes en paiement de fermages, les questions relatives aux congés. Le juge de paix en connaîtra donc.

On sait que le congé est l'acte par lequel l'une des parties déclare à l'autre qu'elle n'entend pas continuer le bail. Peu importe, au point de vue de la compétence, que cet acte soit adressé par le fermier au bailleur ou par le bailleur au fermier. Dans ces deux cas, le juge de paix est compétent, et cela est fort sage ; car les questions relatives aux congés se tranchent presque toujours par les usages locaux, que le juge de paix connaît mieux que personne.

Il faut cependant noter que, les demandes de cette nature étant toujours indéterminées, le juge de paix ne peut jamais statuer qu'en premier ressort.

La seule question discutée, relativement aux congés, est celle de savoir si le législateur de 1838 a entendu restreindre la compétence du juge de paix au cas où il n'y a pas contestation sur le fond, sur les dispositions du titre en vertu duquel le congé est donné.

Un certain nombre d'auteurs n'admettent pas cette restriction, et enseignent que les demandes en validité ou en nullité de congé sont de la compétence du juge de paix, quel que soit le motif qui leur sert de base, alors même qu'il y aurait contestation sur le titre en vertu duquel le congé a été donné, par exemple sur le point de savoir si la durée du bail est ou non limitée par le titre. Et la raison sur laquelle s'appuient

les partisans de cette doctrine nous paraît des plus sérieuses: la loi attribue compétence aux juges de paix en matière de congés, et ne fait à cet égard aucune distinction ; il ne serait pas conforme à son esprit d'apporter des restrictions qui seraient nécessairement arbitraires. (Dalloz, *Répertoire*, v^o *Compétence des tribunaux de paix*, n^o 59. — Deffaux, *Commentaire de la loi de 1838*, p. 69.)

Cependant, d'après un autre système, adopté notamment par MM. Rousseau et Laisney (*Cours de procédure*, III, n^o 361), le juge de paix ne devrait connaître des congés qu'autant que le titre en vertu duquel ils sont donnés n'est pas contesté, et qu'il n'y a pas lieu d'interpréter les clauses de ce titre.

TROISIÈME CAS. *Demandes en résiliation de baux fondées sur le seul défaut de paiement des fermages.* — Le juge de paix connaît de ces demandes lorsque la location annuelle n'est pas supérieure à 400 fr.; mais, là encore, il ne statue jamais qu'en premier ressort, puisque la demande n'est pas relative à une somme d'argent.

Le seul motif qui puisse être porté à la connaissance du juge de paix pour appuyer la demande en résiliation étant le défaut de paiement des fermages, il s'ensuit que le bailleur seul peut saisir ce magistrat d'une question de cette nature. Et encore ne devrait-il produire aucun autre motif que celui qui est indiqué, sans quoi

le juge de paix deviendrait incompétent pour le tout, et l'affaire devrait être portée devant le tribunal civil : la loi dit, en effet, que la demande doit être fondée sur le *seul* défaut de paiement des fermages. (Cour de Bordeaux, 11 juillet 1861; D. 63, 5, 79, n° 2.)

Il peut paraître singulier que le juge de paix ne soit pas compétent, dans tous les cas, pour connaître des demandes en résiliation de baux inférieurs à 400 fr. La distinction s'explique par la différence de difficulté que peut présenter pour le juge l'application de ces divers cas. « Les questions de résiliation de baux ne sont que des questions de fait lorsqu'on les fonde uniquement sur le défaut de paiement des loyers, disait le député rapporteur du projet de loi, et la solution appartient naturellement au juge le mieux placé pour les apprécier ; mais elles deviennent des questions de droit qui offrent de grandes difficultés lorsqu'il s'agit de prononcer sur l'interprétation ou la validité des conventions. Aussi, nous avons restreint la compétence du juge de paix au cas où la contestation ne porte que sur le fait du paiement, et n'offre par conséquent, dans sa solution, aucune difficulté. »

Mais, lorsque le juge de paix est valablement saisi de l'action, il pourrait à bon droit se rendre juge d'une exception proposée par le défendeur, alors même que cette exception, étant

étrangère à la question de paiement des fermages, soulèverait une question placée hors de sa compétence. (Cass. 23 juillet 1868, D. 69, 1, 87.)

QUATRIÈME CAS. *Expulsion des lieux*. — C'est encore un des cas dans lesquels l'article 3 de la loi de 1838 attribue compétence au juge de paix.

Il faut se garder de confondre les demandes en expulsion de lieux avec les demandes en résiliation, qui, nous venons de le voir, ne sont qu'exceptionnellement de la compétence des juges de paix. L'expulsion suppose la cessation du bail, soit que ce bail soit arrivé à la fin de sa durée, soit qu'il ait été résilié auparavant. Lorsqu'on se trouvera dans un de ces cas, et que le fermier refusera néanmoins de déloger, on pourra s'adresser au juge de paix et faire condamner ce preneur récalcitrant à évacuer les lieux loués, en l'y contraignant au besoin « *manu militari* ».

CINQUIÈME CAS. *Demandes en validité de saisie-gagerie*. — C'est le dernier des cas dans lesquels l'article 3 donne compétence au juge de paix, toujours dans les limites que nous connaissons.

La saisie-gagerie est une mesure conservatoire qui a pour but de placer sous la main de justice le mobilier du preneur et d'empêcher par là qu'il ne soit distrait; mais il ne peut être

procédé à la vente de ce mobilier sans un jugement qui déclare la saisie valable. C'est pour obtenir ce jugement que, conformément à l'article 824 du Code de procédure civile et à l'article 3 de la loi de 1838, on forme, devant le juge de paix, une demande en validité de la saisie-gagerie effectuée.

Presque toujours, les questions de validité de saisie-gagerie sont une conséquence de l'action en paiement des fermages; et, comme le disait le rapporteur de la Chambre des pairs, M. Gasparin, le droit d'autoriser ces saisies-gageries est une conséquence nécessaire de celui de statuer sur les demandes en paiement et les expulsions de lieux: la refuser au juge de paix, c'eût été créer deux compétences pour l'exécution du même acte.

Le juge de paix est évidemment compétent en cette matière, quelle que soit l'importance du mobilier saisi; il suffit, pour que la demande puisse être valablement portée devant lui, que le prix annuel de la location n'excède pas 400 fr.

Mais la loi ne tranche pas la question de savoir s'il serait également compétent pour statuer, dans les mêmes limites, sur la validité des saisies-brandons, que peuvent faire pratiquer les propriétaires sur les fruits encore pendants par racines. L'analogie de ces deux sortes de

saisies semble devoir faire admettre la même solution: la saisie-brandon n'est en effet qu'une forme spéciale de la saisie-gagerie, et il serait irrationnel d'exiger qu'elle fût validée par une autre juridiction.

Ces demandes en validité supposent que la saisie a déjà été pratiquée; or, nous verrons plus loin qu'il faut, en principe, vingt-quatre heures avant d'engager cette procédure, faire au fermier un commandement de payer, mais que, par exception, lorsqu'il y a urgence, on peut faire saisir-gager à l'instant et sans commandement préalable, en vertu d'une permission du juge. D'après le Code de procédure civile (art. 819), le juge compétent pour accorder cette permission était le président du tribunal; mais l'article 10 de la loi de 1838 est venu permettre de s'adresser au juge de paix « toutes les fois que les causes rentreront dans sa compétence ». Cette formule, un peu obscure, désigne sans doute tous les cas où le bail n'excède pas 400 fr.

Tels sont les cinq cas dans lesquels l'article 3 de la loi du 25 mars 1838 attribue compétence aux juges de paix, lorsque les baux n'excèdent pas 400 fr. Il nous reste maintenant à examiner comment on apprécie le prix du bail, afin de reconnaître si ce prix est supérieur ou inférieur à 400 fr. La chose présente quelques difficultés

lorsque le prix consiste, non en numéraire, mais en prestations ou en travaux.

§ 2

Fixation du prix des baux pour déterminer la compétence. — Malgré la généralité des termes de notre article, le juge de paix n'est compétent, pour statuer en dernier ressort sur les actions indiquées par le texte, que lorsque la demande a pour objet le paiement de fermages n'excédant pas 100 fr. Sur les quatre autres chefs : demandes en résiliation de bail, en expulsion de lieux ou en validité de saisie-gagerie, il ne statue jamais qu'en premier ressort, par cette raison que ces demandes sont toujours indéterminées.

Mais, bien entendu, cette compétence en premier ressort ne s'applique pas dans tous les cas et sans distinction à ces quatre sortes de demandes ; l'article 3 lui-même nous indique que le juge de paix ne peut en connaître que si le prix annuel de la location n'excède pas 400 fr.

La plupart du temps, ce prix est indiqué d'une façon précise dans le contrat de bail, et fixé en numéraire ; il n'y a alors qu'à examiner si on se trouve dans les limites posées par notre texte. Une difficulté peut cependant s'élever sur

le point de savoir s'il faut ajouter à la somme payée annuellement au propriétaire le montant des charges accessoires, comme l'impôt des portes et fenêtres, qui, à moins de convention contraire, sont à la charge du fermier. Il faut répondre par la négative, car on ne peut considérer comme prix du bail que ce dont profite le bailleur.

Mais nous savons que les fermages, au lieu de consister en argent, peuvent être payables en prestations ou en denrées, au moins pour partie; la question devient alors plus délicate, et la difficulté d'évaluer en argent le montant de ces prestations ou denrées, eût été l'occasion d'une foule de difficultés, si notre texte n'avait eu soin d'indiquer la façon dont on devra faire cette évaluation.

Deux hypothèses sont prévues à cet effet dans la dernière partie de l'article 3.

A. — Si les denrées ou prestations en nature sont appréciables d'après les mercuriales, il faudra faire l'évaluation d'après celles du jour de l'échéance des fermages, lorsqu'il s'agira d'une demande en paiement de fermages, et d'après celles du mois qui aura précédé la demande, lorsqu'il s'agira d'une demande en nullité ou en validité de congé, en résiliation de bail, en expulsion de lieux ou en validité de saisie-gagerie.

Comme le fait remarquer M. Curasson (*Compétence des Juges de paix*, p. 324), ce mode d'appréciation n'est pas sans mériter quelques critiques : c'est ainsi que, de la différence des mercuriales et de leurs variations, il peut résulter qu'en ce qui concerne le même bail, la compétence du juge de paix existe pour un cas et n'existe pas pour un autre ; qu'après avoir statué sur le paiement d'un terme échu, il ne soit pas compétent pour ceux à échoir, et vice versa.

B. — Si le prix principal du bail consiste en prestations non appréciables d'après les mercuriales, le juge de paix déterminera sa compétence en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante, multiplié par 5. (Article 3.)

On connaîtra ainsi le prix du bail, et il sera facile de voir si on se trouve dans les limites de la compétence du juge de paix, ou si, au contraire, on doit aller devant le tribunal civil.

ARTICLE 4

Les cinq sortes d'actions mises par l'article 3 de la loi du 25 mai 1838 sous la compétence du juge de paix, ne constituent pas les seuls cas dans lesquels le propriétaire, vou-

lant agir contre son fermier, pourra recourir à la même juridiction. L'article 4 de la même loi nous indique que le juge de paix a encore qualité pour connaître « *des dégradations et pertes dans les cas prévus par les articles 1734 et 1735 du Code civil* ». Néanmoins, ajoute le même texte, le juge de paix ne connaît des pertes causées par incendie ou inondation que dans les limites posées par l'article 1^{er} de la présente loi.

Mais, au lieu de connaître de ces actions, au moins à charge d'appel, jusqu'à quelque somme qu'elles puissent monter, comme il connaît de celles qui sont indiquées dans l'article 3, le juge de paix n'est compétent « sans appel que jusqu'à la valeur de 100 fr. et, à charge d'appel, que jusqu'au taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance », c'est-à-dire jusqu'à 1,500 fr.

Par contre, il n'est plus nécessaire que le montant annuel des fermages n'excède pas 400 fr. : on ne tient plus compte que de l'importance de la demande.

Nous avons vu que le fermier, tenu de conserver l'immeuble dans le même état qu'on le lui a confié, est responsable des pertes et dégradations que subit cet immeuble pendant la durée de sa jouissance. Ce sont ces actions en responsabilité qui doivent être portées devant le juge de paix, lorsque les dommages et intérêts

réclamés par le propriétaire n'excèdent pas 1,500 fr.

Cette attribution de juridiction est basée sur ce que le juge de paix est mieux placé qu'aucun autre juge pour régler ces contestations, qui nécessitent la plupart du temps un transport sur les lieux, et qui, reposant uniquement sur des faits, sont des plus faciles à résoudre. Mais la loi excepte les pertes causées par incendie ou inondation, et ne permet à ce magistrat d'en connaître que dans les limites ordinaires de sa compétence, c'est-à-dire lorsque la demande n'excède pas 100 ou 200 fr., conformément à l'article 1^{er}. C'est, sans doute, la difficulté que présente souvent l'examen des demandes basées sur une de ces deux causes qui a déterminé le législateur à créer cette exception.

ARTICLE 5

Avec l'article 5 de la loi de 1838, nous retrouvons une compétence plus étendue, et analogue à celle qui est attribuée au juge de paix par l'article 3 de la même loi : « Les juges de paix, dît ce texte, connaissent également sans appel jusqu'à la valeur de 100 fr. *et, à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, des réparations locatives des maisons ou fermes mises par la loi à la charge du locataire.* »

La loi de 1790 avait déjà attribué compétence aux juges de paix pour connaître des réparations locatives des maisons ou fermes ; la loi de 1838 a spécifié que cette compétence était spéciale aux réparations *mises par la loi à la charge du locataire*. Le propriétaire qui voudrait obtenir l'exécution de réparations autres que celles de menu entretien, mais mises à la charge du fermier par une clause expresse du bail, devrait donc s'adresser, non plus au juge de paix, mais au tribunal civil.

C'est, en effet, uniquement lorsque l'action intentée contre le fermier a pour objet une réparation dont celui-ci est tenu en vertu de la loi que le juge de paix est compétent. Il faut de plus, dans ce cas comme dans les précédents, que l'action ne soulève pas une question d'interprétation des clauses du bail ; le juge de paix devrait donc se déclarer incompétent, si le fermier invoquait en sa faveur une clause quelconque de son bail qui modifierait son obligation en matière de réparations.

On voit, par les explications qui précèdent, que, dans de nombreux cas indiqués par les articles 3, 4 et 5 de la loi de 1838, c'est au juge de paix que le propriétaire devra s'adresser lorsque, son fermier n'exécutant pas de bonne grâce ses obligations, il sera obligé de recourir à la justice pour l'y contraindre. Dans les au-

tres cas, on appliquerait, bien entendu, les règles ordinaires de la compétence, c'est-à-dire que, si l'intérêt dépassait 200 fr., on irait devant le tribunal civil.

Mais, quelle que soit la juridiction compétente, que ce soit le juge de paix ou le tribunal de première instance, devant le tribunal de quel endroit le propriétaire, en désaccord avec son fermier devra-t-il assigner celui-ci ? Est-ce devant le tribunal du lieu de la situation ou devant celui du domicile du défendeur ?

Cette question est vivement discutée, parce qu'elle comporte une solution différente suivant la nature du droit qu'on reconnaît au fermier. Si c'est un droit réel, il faudra aller devant le tribunal du lieu de l'immeuble ; si, au contraire, c'est un droit personnel, il faudra aller devant le tribunal du domicile du défendeur ; si enfin on admet que c'est un droit mixte, on aura le choix entre ces deux tribunaux.

Pendant longtemps, la doctrine est restée divisée sur la question de la nature du droit du preneur, et la jurisprudence hésitante oscillait entre les deux solutions extrêmes. Cette division n'a pas encore cessé d'une façon complète ; mais la majorité des auteurs s'est aujourd'hui ralliée autour du système de la personnalité du droit, et la Cour de cassation paraît avoir consacré définitivement cette doctrine. C'est donc

devant le tribunal du domicile du fermier qu'en principe le propriétaire devra faire juger ses différends.

Sans entrer dans les détails de cette discussion, il nous faut tout au moins en indiquer les grandes lignes, afin d'exposer les principaux motifs sur lesquels on appuie cette solution.

La question est née, en grande partie, de l'apparente contradiction qui existe entre les articles 1709 et 1743 du Code civil. Le premier dispose en effet que, par le contrat de louage, le bailleur *s'oblige* à faire jouir le preneur, ce qui suppose que ce contrat fait naître un droit personnel au profit du preneur. Mais, d'après l'article 1743, ce droit qui appartient au preneur n'est pas opposable seulement au bailleur qui l'a concédé ou à ses ayants cause, il l'est également à tout acquéreur nouveau de la chose : cela n'implique-t-il pas un droit réel au profit du preneur sur la chose louée ?

Cette contradiction est plus apparente que réelle, et on peut s'expliquer les deux textes en admettant le système de la personnalité du droit.

L'article 1743, en effet, se concilie parfaitement avec cette théorie, si l'on admet qu'il a eu simplement pour but de consacrer une clause tellement usitée avant la rédaction du Code, qu'elle était pour ainsi dire devenue de style. Dans notre ancien droit, en effet, bien que la

personnalité du droit qui nous occupe ne fût pas contestée, il était d'usage d'obliger le nouvel acquéreur d'un immeuble à respecter le bail passé par son vendeur, et à se conformer aux obligations qu'avait contractées ce vendeur. Dès lors, ne peut-on admettre que l'article 1743 a voulu consacrer cette tradition en disposant que cet usage serait sous-entendu dans les baux, et sans pour cela rejeter la théorie, jusqu'alors incontestée, de la personnalité du droit conféré par le bail ?

De nombreux textes rendent cette explication très admissible. C'est d'abord l'article 1709, que nous venons de rappeler, et qui, autrement, serait inexplicable. Ce sont encore les articles 1719 et 1720, qui nous représentent le contrat de louage comme n'engendrant à la charge du bailleur que des obligations, et par conséquent un droit purement personnel au profit du preneur. C'est enfin l'article 1727, qui oblige le preneur à appeler le bailleur en garantie lorsqu'il est troublé dans sa jouissance, ou cité en justice pour se voir condamner au délaissement total ou partiel de la chose : s'il avait un droit réel, il aurait qualité pour se défendre lui-même contre cette prétention, et on ne voit pas pourquoi la loi l'obligerait à appeler son bailleur.

Aussi, la grande majorité des auteurs admettent aujourd'hui que le droit conféré au

preneur par le contrat de louage est purement personnel, et décident, en conséquence, que le propriétaire obligé de recourir à la justice pour obtenir de son fermier l'exécution de ses obligations, doit assigner ce fermier devant le tribunal de son domicile.

Cette théorie est d'ailleurs consacrée par une jurisprudence constante, et on peut dire qu'au point de vue pratique, la question ne fait plus aucun doute : Cass., 14 novembre 1832 (S., 33, 1, 32) ; — Caen, 24 janvier 1848 (D., 49, II, 254) ; — Bourges, 27 février 1852 (S., 52, II, 638) ; — Cass., 21 février 1865 (S., 65, I, 113) ; — Cass., 27 décembre 1867 (S., 68, I, 26) ; — Lyon, 1^{er} juillet 1881 (S., 83, II, 212).

Il y a cependant quelques cas exceptionnels dans lesquels le tribunal compétent pour trancher une difficulté relative au bail sera, non pas le tribunal du domicile du défendeur, mais celui de la situation de l'immeuble.

Il en est d'abord ainsi lorsqu'il s'agit de faire ordonner une mesure provisoire et urgente : on peut alors, comme nous le verrons dans un instant, s'adresser au juge des référés, et il est admis que celui de la situation a qualité pour ordonner ces mesures. Bien que cette exception aux principes de la compétence ne soit pas formellement écrite dans la loi, on peut dire qu'elle est autorisée par l'esprit de l'article 554 du Code

de procédure civile, qui permet au tribunal du lieu de trancher provisoirement les difficultés relatives à l'exécution des jugements ou actes requérant célérité, sauf à renvoyer la connaissance du fond au tribunal d'exécution. S'il en était autrement, le propriétaire se trouverait souvent dans l'impossibilité de faire valoir ses droits. Supposons, par exemple, un fermier qui loue une terre en Normandie, mais habite en Bretagne; des réparations locatives ont besoin d'être exécutées immédiatement sur la ferme : serait-il raisonnable d'obliger le bailleur à assigner son fermier devant le juge de son domicile, qui, n'ayant aucune connaissance de l'état de l'immeuble et des usages du lieu, ne pourra rendre une décision qu'après avoir pris les renseignements nécessaires, c'est-à-dire probablement trop tard ? A quoi bon, alors, autoriser l'emploi du référé, qui n'a d'autre but que d'abréger les délais de procédure ?

Aussi, la jurisprudence reconnaît que, dans les cas urgents le juge des référés compétent est celui de la situation des lieux. (Paris, 13 juin 1868, S. 69, II, 16.)

La règle que le tribunal compétent est celui du défendeur souffre, en notre matière, une seconde exception pour les demandes en validité des saisies-gageries pratiquées par le bailleur sur le mobilier de son fermier, et, par suite, pour

les demandes en condamnation au paiement des fermages qui sont intentées accessoirement aux précédentes. Là encore, c'est le tribunal du lieu qui est compétent. Il en est ainsi en matière de saisie-exécution. (Art. 608 et 609 C. procéd. civ.), et l'article 825 du Code de procédure civile dispose qu'on observera, en matière de saisie-gagerie, les règles prescrites pour la saisie-exécution.

Telles sont les règles de compétence auxquelles devra se conformer le bailleur, lorsqu'il se verra dans la nécessité de s'adresser aux tribunaux pour obtenir de son fermier l'exécution des obligations que la loi lui impose.

Nous avons maintenant à nous occuper des moyens de droit que le bailleur pourra faire valoir devant les tribunaux pour cette exécution.

Ces moyens sont nombreux et se complètent les uns les autres. Ce sont notamment : la demande en justice pour arriver à obtenir soit l'exécution du bail, soit la résiliation ou une indemnité, la saisie-gagerie, la saisie-brandon, la saisie-exécution, la saisie-arrêt, la saisie-revendication. Nous avons déjà indiqué, dans le cours de cette étude, la plupart de ces moyens; il ne nous reste plus qu'à examiner

comment on peut les mettre en mouvement et s'en servir utilement.

DEMANDE EN JUSTICE

Suivant le but de cette demande, elle peut s'introduire de deux façons : par voie d'instance principale et par voie de référé.

I. — D'une manière générale, le propriétaire peut s'adresser aux tribunaux par voie d'instance principale, toutes les fois que son fermier refuse d'exécuter ses engagements ou ne les exécute que d'une façon incomplète. Si, par exemple, un fermier contrevient à l'une quelconque de ses obligations, comme à celle de cultiver en bon père de famille, ou d'exécuter certains travaux convenus, on intentera contre lui une action dont les conclusions varieront suivant les circonstances, mais tendront naturellement à obtenir l'exécution de ces obligations et, en cas de refus, une indemnité correspondant au préjudice éprouvé, ou enfin la résiliation du bail. C'est au bailleur d'indiquer, dans ses conclusions, ce qu'il désire obtenir et d'en rédiger le dispositif en conséquence.

En principe, une action peut être utilement intentée dès qu'on y a intérêt ; mais nous avons déjà signalé les difficultés que l'application de principe soulève en la matière. Nous nous som-

mes notamment demandé si, pour intenter une action relative à la façon dont le fermier cultive ou exécute les réparations locatives, il fallait attendre la fin du bail, ou s'il était loisible d'agir pendant le cours de ce bail. Afin d'éviter des répétitions, nous nous bornerons à renvoyer sur ce point à ce qui a déjà été dit.

Les circonstances dans lesquelles on peut intenter une action de cette nature et le but de cette action sont d'ailleurs tellement variables, qu'il est impossible d'entrer dans les questions de détail qui peuvent se soulever à leur occasion : nous ne pouvons que renvoyer, sur ce point, aux principes généraux qui dominent notre procédure.

II. — La voie du référé s'emploie, conformément à l'article 806 du Code de procédure civile, lorsqu'il y a urgence à prendre immédiatement une mesure provisoire, ou encore lorsque, le bail étant passé par acte authentique, il y a lieu de statuer provisoirement sur une difficulté relative à son exécution, et enfin lorsqu'il y a contestation sur l'exécution d'un jugement précédemment obtenu contre le fermier.

Le premier de ces cas a donné lieu à quelques contestations sur le point de savoir quand il y a urgence. En thèse générale, on peut dire qu'il y a urgence toutes les fois qu'il y aurait péril réel à attendre l'audience ordinaire du tribunal.

Ainsi, on pourrait solliciter du juge des référés les mesures provisoires nécessaires pour la conservation de la chose (Paris, 13 juin 1868, S. 69, II, 16), pour la constatation des dégradations (Trib. de la Seine, 17 décembre 1889, *Gaz. Pal.* 1890, II, Supp. 5), ou l'expulsion d'un fermier qui ne remplit pas les conditions convenues, par exemple son obligation de garnir la ferme (Paris, 21 avril 1860, S. 62, II, 164. — Paris, 12 janvier 1867, S. 67, II, 36. — Paris, 12 mai 1874, 13 juillet 1874, 2 mai 1875 et 22 février 1878, D. 78, II, 177. — V. la note qui accompagne ces arrêts).

La question est discutée lorsqu'il s'agit d'une demande en expulsion pour défaut de paiement des fermages. Cette demande, dit-on, équivaut à une demande en résiliation de bail pour violation d'une de ses clauses, et ne peut être appréciée que par le juge du fond; et, en effet, plusieurs arrêts ont décidé que, lorsqu'il y a un bail écrit, le fermier ne peut être expulsé par simple ordonnance de référé tant que le bail n'est pas résilié. (Paris, 13 janvier 1886 et 18 juin 1891, S. 92, II, 249.)— L'opinion contraire a cependant prévalu : l'expulsion demandée n'est, en effet, qu'une mesure provisoire qui réserve le fond, et l'ordonnance de référé qui prononcera cette expulsion est parfaitement régulière, lorsqu'il y a urgence à prendre cette mesure. (Paris,

21 avril 1860, S. 62, II, 164. — Paris, 12 janvier 1867, S. 67, II, 36. — Voir également la note dans Sirey, 1892, II, 249.) Il est d'ailleurs illogique d'admettre que l'expulsion puisse être ordonnée, en cas d'urgence, dans les hypothèses que nous avons indiquées plus haut, et ne le puisse dans celle de non-paiement.

Mais nous pensons que la demande d'une mesure provisoire quelconque ne pourrait être portée devant le juge des référés, dans aucun des cas qui doivent être au principal soumis au juge de paix par application de la loi de 1838, parce qu'il pourrait arriver que les ordonnances rendues provisoirement par le président fussent plus tard contredites par le juge de paix, lequel lui est hiérarchiquement inférieur, lorsque celui-ci tranchera la question au fond. (Paris, 14 novembre 1884, S. 92, II, 249, note.) Le juge des référés ne sera donc presque jamais compétent lorsque le prix annuel du bail sera inférieur à 400 fr., puisque l'article 3 de la loi de 1838 fait rentrer dans la compétence du juge de paix presque toutes les contestations qui peuvent alors se produire à l'occasion du bail.

Enfin, le bailleur ne pourrait s'adresser au juge des référés même pour obtenir une mesure provisoire et urgente, si, pour apprécier la demande, il était nécessaire de trancher une con-

testation sérieuse, ou d'interpréter une convention passée entre lui et son fermier. Le juge des référés peut, en effet, appliquer un titre clair et certain, mais ne peut interpréter une convention ou trancher une difficulté touchant au fond. (Rouen, 3 mars 1880, S. 80, II, 334.) Ainsi, le fermier ne pourrait être expulsé par une ordonnance de référé pour non-paiement des fermages, s'il soutenait, avec quelque apparence de vérité, qu'il est lui-même créancier du bailleur et peut opposer cette créance en compensation.

SAISIE-GAGERIE

La saisie-gagerie est un moyen de procédure, une voie d'exécution que seuls les bailleurs peuvent exercer contre leurs locataires pour assurer le paiement des loyers. Elle est autorisée et réglementée par l'article 819 du Code de procédure civile, lequel est ainsi conçu : « Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent, un jour après le commandement et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux et sur les terres. Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils en auront obtenue, sur

requête du président du tribunal de première instance. »

La saisie-gagerie est donc avant tout un acte conservatoire qui permet au locateur d'assurer à son profit l'exercice de son privilège, en mettant le preneur dans l'impossibilité de faire disparaître les objets sur lesquels porte ce privilège. Mais c'est aussi un acte d'exécution, en ce qu'il permet au propriétaire de faire vendre, après avoir obtenu un jugement de validité, les objets ainsi saisis, et de se faire payer ses fermages sur le prix provenant de la vente. (Art. 824 C. pr. civ.).

L'utilité de cette procédure pour le propriétaire est manifeste, aussi bien lorsque le bail est constaté par acte authentique que lorsqu'il est sous seing privé ou purement verbal. Sans doute, celui qui a pris la précaution de faire dresser un bail authentique possède un titre exécutoire qui lui permet, lorsque les fermages ne sont pas payés à l'échéance, de faire vendre les meubles de son fermier; mais, même dans ce cas, la saisie-gagerie est précieuse, car, pendant les préliminaires de l'exécution, un fermier malhonnête pourrait aisément faire disparaître tout son mobilier, si la saisie-gagerie ne fournissait un moyen de l'en empêcher. Et, si le bail, au lieu d'être authentique, est sous seing privé ou purement verbal, la saisie-gagerie permet

de faire mettre le mobilier sous la main de justice, en attendant qu'un jugement de condamnation contre le fermier qui ne paie pas, vienne donner au propriétaire un titre exécutoire.

La loi permet de faire saisir tous les effets et fruits qui se trouvent dans les bâtiments et sur les terres, sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant que les objets appartiennent ou non au fermier. On pourrait donc saisir des animaux prêtés au fermier par des tiers, ou achetés récemment par lui, mais non encore payés. C'est là une application de cette idée, que nous avons déjà exprimée, que tout ce qui se trouve sur les lieux loués est présumé appartenir au locataire et devient le gage du bailleur, à moins que ce dernier n'ait été averti que les objets en question appartenaient à un tiers.

Par exception cependant, si les meubles et fruits ainsi saisis dans les bâtiments et sur les terres appartenaient à un sous-fermier, la saisie ne serait valable que jusqu'à concurrence des fermages réellement dus par ce sous-fermier. Elle n'aurait donc aucun effet si celui-ci justifiait qu'il a payé la totalité de ses fermages entre les mains du locataire principal. (Art. 820 C. pr. c.)

Mais ce n'est là qu'une exception. En principe, le propriétaire peut faire saisir utilement tout ce qu'il trouve sur la ferme. Il pourrait

même, par application de l'article 593 du Code de procédure civile, faire saisir les objets que l'article 592 déclare insaisissables dans les cas ordinaires.

On comprend qu'un droit aussi exceptionnel ne puisse, malgré la faveur avec laquelle il est considéré par la loi, être étendu à des cas autres que ceux pour lesquels il a été créé. La saisie-gagerie ne pourra donc jamais être exercée par le propriétaire que pour garantir le paiement de ses fermages échus. (Art. 819.)

Quelques auteurs ont cependant soutenu que le droit de saisie-gagerie, se liant intimement au privilège du bailleur, devait être attaché à toutes les créances que garantit le privilège. Mais la jurisprudence a fait justice de cette théorie : il a notamment été jugé par la Cour de Caen que le propriétaire ne peut saisir-gager pour assurer le paiement de créances qu'il possède sur son fermier en raison de dégradations commises par celui-ci (arrêt du 4 février 1859, D., *Rép.*, v° *Saisie-Gagerie*, p. 642, note 1)..... ni pour des dommages-intérêts non liquidés qu'il fait résulter des contraventions commises par le fermier dans son exploitation. (Orléans, 10 décembre 1812, Dalloz, *loc. cit.* n° 96.)

Conformément à l'article 819, la saisie-gagerie peut être opérée sans permission du juge, mais à condition d'avoir été précédée d'un com-

mandement ou d'une sommation de payer faite au moins un jour d'avance. Lorsqu'on veut la faire pratiquer à l'instant même, c'est-à-dire sans sommation préalable, il faut en demander l'autorisation au président du tribunal civil, si le prix annuel du bail dépasse 400 fr., au juge de paix dans le cas contraire.

Nous avons dit que, par elle-même, la saisie-gagerie n'était qu'une mesure de précaution, et que, pour avoir le droit de procéder à la vente, le propriétaire devait se faire autoriser par un jugement en validité de saisie-gagerie. On s'est demandé si cette autorisation était nécessaire alors même que le propriétaire avait un bail authentique, et, par conséquent, un titre exécutoire qui lui permet de procéder à la vente. Bien qu'alors la nécessité d'un jugement soit assez difficile à expliquer, il ne semble pas possible, en présence de la généralité des termes de l'article 824, de créer pour ce cas une exception que le texte n'a pas prévue.

SAISIE-BRANDON

A la différence de la saisie-gagerie, qui ne peut être pratiquée que par le propriétaire ou bailleur, et uniquement pour le paiement des fermages échus, la saisie-brandon peut être effectuée à la requête d'un créancier quelconque

et pour toutes sortes de créances, pourvu qu'elles soient liquides et exigibles.

C'est l'acte par lequel un créancier porteur d'un titre exécutoire met sous la main de justice les fruits pendants par racines qui appartiennent à son débiteur, à l'effet d'en opérer la vente lorsqu'ils seront parvenus à leur maturité, et de se faire payer sur le prix de vente,

C'est donc un moyen pour le bailleur d'obtenir de son fermier d'abord le paiement du prix du bail, et en outre, sinon l'exécution des obligations, au moins le paiement de l'indemnité qui lui est due en raison de cette inexécution même.

Ce moyen n'est pas nouveau, et le nom qu'il porte lui vient de ce qu'autrefois il était d'usage de marquer le fonds dont on saisissait les fruits d'un pieu fiché en terre et surmonté d'un signe quelconque, faisceau de paille ou bouquet d'herbe, qu'on appelait *brandon*. Mais, si le principe est fort ancien, les formalités qui l'accompagnaient ont été profondément modifiées, et aujourd'hui, à la différence de ce qui se passait dans l'ancien Droit romain, où chacun pouvait apposer de sa propre autorité un *brandon* sur le fonds de son débiteur, la saisie-brandon ne peut être pratiquée que par un créancier porteur d'un titre exécutoire quelconque, bail authentique ou autre.

Il y a cependant un cas dans lequel un titre exécutoire n'est pas nécessaire, c'est lorsque la saisie est faite en vertu de l'article 819 du Code de procédure civile ; mais c'est alors une forme de la saisie-gagerie plutôt qu'une saisie-brandon, et elle ne peut s'exercer que pour les fermages échus.

La saisie-brandon s'applique, comme nous le montre l'intitulé du titre ix du livre v du Code de procédure, aux fruits pendants par racines, c'est-à-dire aux fruits proprement dits et aux céréales, comme le blé, le foin, etc. On décide même qu'elle peut s'appliquer aux bois taillis mis en coupe réglée, qui rentrent dans la catégorie des fruits auxquels s'applique notre titre.

Mais ces fruits, lorsqu'ils sont détachés du sol, ne peuvent plus être atteints par la saisie-brandon, qui n'était possible que lorsqu'ils pendaient par racines ; à partir de ce moment, ils ne peuvent plus être l'objet que d'une saisie-exécution, et d'une saisie-gagerie dans les cas que nous connaissons.

Bien que l'article 626 ne permette la saisie-brandon que pendant les six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits, certains auteurs enseignent que le créancier peut faire saisir avant le terme fixé, lorsqu'il craint que le débiteur ne dispose par avance de sa récolte, en prenant à sa charge l'excédent

des frais de garde occasionnés par cette saisie anticipée. (Dalloz, *Rép.*, v° *Saisie-Brandon*, n° 26.)

C'est là une théorie manifestement contraire aux termes de la loi, et que rien ne justifie. Elle est repoussée par la jurisprudence. (Cass., 29 avril 1853, D. 53, 1, 258. — Rouen, 5 mai 1854, S. 54, 11, 735. — Bourges, 24 janvier 1863, D. 63, 11, 155.)

En somme, la saisie-brandon a pour effet de mettre sous la main de justice des choses immobilières (on sait que les fruits non détachés du sol sont immeubles par nature), mais pour les faire vendre plus tard comme meubles. Elle a donc principalement le caractère d'une saisie mobilière, et n'est qu'une modalité de la saisie-exécution. Aussi la plupart des règles relatives à la saisie-exécution lui sont-elles applicables, notamment la nécessité d'un commandement préalable, d'un procès-verbal de saisie et de la désignation d'un gardien. (Art. 628.)

SAISIE-REVENDEICATION

L'article 819 Code procédure civile, après avoir déterminé les conditions auxquelles peut être pratiquée la saisie-gagerie, ajoute : « Ils (les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux) peuvent aussi saisir les meubles qui garnissaient la maison ou la ferme,

lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement; et ils conservent sur eux leur privilège, pourvu qu'ils en aient fait la revendication conformément à l'article 2102 du Code civil. » C'est cette sorte de saisie qu'on appelle ordinairement saisie-revendication, acte par lequel le bailleur soutient que des objets mobiliers, déplacés par son fermier, doivent être réintégrés dans la ferme afin de continuer à lui servir de gage.

La saisie-revendication présente ce caractère particulier qu'au lieu d'être opérée chez le débiteur et sur tous les meubles indistinctement comme le sont en général les autres saisies mobilières, elle est pratiquée chez une personne non obligée envers le saisissant et sur quelques meubles seulement.

Elle assure au bailleur, non seulement le paiement des fermages, mais, d'une façon générale, de toutes les créances nées du contrat de bail. On sait, en effet, que le privilège s'applique à toutes les créances, et, comme elle est destinée à assurer le privilège, elle doit être aussi étendue que lui.

Mais on peut se demander si le bailleur pourrait revendiquer des meubles que son fermier aurait déplacés sans son consentement, alors même qu'il en resterait encore une quantité suffisante pour assurer l'exécution du bail

et le paiement de ce qui peut lui être dû. L'affirmative est soutenue par certains auteurs : le privilège, disent-ils, porte sur tous les meubles, et, puisque la saisie-revendication en garantit l'exécution, il faut qu'elle ait la même portée ; elle peut donc également s'appliquer à tous les meubles, sans qu'il y ait lieu de distinguer s'il en reste sur la ferme une quantité suffisante pour mettre à l'abri les intérêts du propriétaire.

Ce raisonnement n'a pas prévalu : comme le dit M. Troplong (*Privilèges et hypothèques*, I, n° 164), il exagère la loi, qui, se contentant de veiller à l'intérêt du propriétaire sans vouloir gêner le locataire, ne demande à celui-ci que de garnir les lieux de meubles suffisants.

Comment, d'ailleurs, le propriétaire pourrait-il justifier une action dont il ne doit retirer aucune utilité ? C'est le cas d'appliquer le dicton bien connu : « Pas d'intérêt, pas d'action. »

Une autre question discutée est celle de savoir si l'on peut revendiquer les *grains et fruits* de la ferme, lorsqu'ils ont été détachés du sol. Les articles 2102 C. civ. et 819 C. proc. civ. ne parlent, en effet, que des « meubles qui garnissaient la ferme » : ces termes peuvent-ils être étendus aux fruits ? A première vue, il semble que non ; car il ne faut pas oublier que les textes que nous venons de citer créent un

droit absolument exceptionnel, et doivent, par conséquent, être interprétés restrictivement.

Et cependant, on admet généralement l'opinion contraire, qui autorise le propriétaire à revendiquer les grains et fruits déplacés : c'est que les fruits sont bien des *meubles* au sens de la loi, au moins à partir du moment où ils sont détachés du sol; et, à moins de ne vouloir comprendre dans l'expression *meubles* que les meubles meublants proprement dits, on ne voit pas pourquoi les fruits et les grains ne seraient pas assimilés aux bœstiaux et instruments aratoires, qui constituent en réalité la principale richesse du fermier. Et, d'un autre côté, on ne peut dire que les fruits ne *garnissent* pas la ferme : c'est, au contraire, la destination naturelle des granges et greniers d'être garnis par les fruits et grains de la ferme, bien plutôt que par des meubles meublants. (Nancy, 5 déc. 1837, S. 39, II, 164.)

Le propriétaire ou bailleur pourra donc revendiquer aussi bien les grains et fruits déplacés par son fermier que toute autre espèce de meubles. Mais encore faut-il que certaines conditions se trouvent réalisées :

1° Il faut d'abord que ces meubles aient été déplacés sans son consentement exprès ou tacite (art. 2102 C. civ.);

2° Il faut de plus que la saisie-revendica-

tion soit exercée dans les 40 jours à compter du déplacement (art. 2102);

3° Et enfin, que la saisie ait été autorisée par une ordonnance du président du tribunal du domicile du tiers détenteur des meubles.

Quant aux formes, elles sont les mêmes que pour la saisie-exécution. (Art. 830 C. proc. civ.)

SAISIE-EXÉCUTION

La saisie-exécution, à la différence de la saisie-revendication et de la saisie-gagerie, n'est pas, par elle-même, une simple mesure de précaution; c'est une voie d'exécution forcée qui suppose l'existence d'un titre authentique revêtu de la formule exécutoire, et procure directement au créancier le paiement de ce qui lui est dû en lui permettant de faire vendre les biens du débiteur, et de se faire payer sur le prix.

On peut la définir: l'acte par lequel un créancier, porteur d'un titre exécutoire, fait, à la suite d'un commandement de payer signifié au moins un jour avant la saisie, procéder à la saisie et à la vente des meubles de son débiteur pour se faire payer de ce qui lui est dû sur le prix de vente.

Cette voie d'exécution ne présentant aucun caractère spécial lorsqu'elle est pratiquée par

un bailleur sur son fermier, nous nous bornerons à quelques indications très sommaires.

Le cas de saisie-exécution le plus fréquent, en matière de bail à ferme, est celui de saisie pratiquée sur le fermier pour non-paiement des fermages. Et, dans ce cas, l'article 593 C. proc. civ., faisant une exception aux règles posées par l'article 592 relativement à l'insaisissabilité de certains objets, permet de faire saisir et vendre tous ces objets, sauf « le coucher nécessaire des saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux, et les habits dont les saisis sont vêtus et couverts ».

Lorsque le fermier se trouvera ainsi dépouillé de tout ce qui lui était nécessaire pour exploiter le fonds, il se verra presque toujours obligé de résilier le bail, et, s'il ne le fait pas de plein gré, le bailleur n'aura qu'à s'adresser aux tribunaux pour l'y contraindre, s'il y a lieu. Mais, en attendant qu'une solution ait été prise sur cette question, et afin d'éviter que la culture ne se trouve interrompue, la loi autorise le juge de paix à nommer un gérant à l'exploitation, à la demande du saisissant, après avoir entendu ou du moins appelé le propriétaire et le saisi. (Art. 594 C. p. civ.)

SAISIE IMMOBILIÈRE

Le propriétaire peut encore agir contre son fermier par la voie de la saisie immobilière,

trente jours après un commandement de payer, et suivant les formes prescrites au titre ix du livre v du Code de procédure.

Mais cette sorte de saisie est beaucoup plus rare en pratique que la saisie-exécution des objets mobiliers, parce qu'elle suppose que le fermier, bien que cultivant la terre d'un autre, est lui-même propriétaire foncier, ce qui est l'exception.

SAISIE-ARRÊT

Enfin, le bailleur trouvera parfois un moyen de se faire payer de ce que lui doit son preneur en pratiquant une saisie-arrêt sur les deniers appartenant à ce dernier, mais se trouvant actuellement entre les mains d'un tiers.

Cette sorte de saisie, dont les formes sont réglementées par le titre vii, livre v du Code de procédure, est, par sa nature, un acte de pure précaution, un acte conservatoire, mais un acte d'exécution par ces résultats. C'est un acte conservatoire en ce sens qu'elle a pour effet de mettre sous la main de justice les sommes saisies, et d'empêcher qu'il ne puisse en être disposé au préjudice du saisissant ; c'est un acte d'exécution en ce sens qu'elle a pour résultat définitif de procurer au saisissant le paiement de ce qui lui est dû, par le versement entre ses mains des sommes arrêtées.

CONCLUSION

Nous venons de passer en revue les principales obligations que le contrat de bail à ferme fait naître à la charge du preneur, et nous pouvons maintenant affirmer ce que nous disions déjà au début de cette étude, qu'en considérant ces obligations comme suffisantes pour assurer une bonne culture; le législateur n'avait pas été victime d'une illusion, et que, si elles étaient toutes exécutées strictement par les fermiers, les bailleurs ne risqueraient pas de ne retrouver, à la fin du bail, comme cela arrive trop souvent en réalité, qu'une propriété diminuée de valeur et de qualité.

Mais cette exécution parfaite, qui devrait être la règle, n'est, en pratique, qu'une rare exception, et on doit convenir que les doléances des propriétaires ruraux sont bien souvent justifiées.

Faut-il donc, d'une façon générale, considérer comme désavantageuse l'exploitation de la terre par le fermage, et lui préférer l'exploitation par le propriétaire lui-même ?

C'est là une question bien complexe, et à laquelle il est difficile de répondre d'une façon formelle, parce que chacun de ces modes de culture, à côté d'avantages indiscutables, présente des inconvénients non moins certains, qui varient d'ailleurs sous l'empire d'une foule de circonstances.

Théoriquement, l'exploitation par le fermage présente certainement des avantages; et, si les fermiers remplissaient consciencieusement leurs obligations, on pourrait être tenté de considérer ce système comme préférable au faire-valoir direct: « Il a le mérite, dit M. Baudrillard, de représenter les avantages de la division du travail et de la spécialité qui en est la conséquence. ... Le fermier a passé ou a dû passer par un apprentissage; il est censé avoir les aptitudes et les connaissances qui rendent propre à l'administration d'un domaine. C'est, en effet, tout un art et aussi un métier qui demande des études préparatoires pour être pratiqué avec sûreté, du discernement pour les achats et les ventes, de l'ordre dans la comptabilité, une fermeté et une habileté suffisantes dans la direction du personnel. Quand ces qualités se rencontrent, le fermage paraît répondre à tout ce qu'on peut demander pour le succès des entreprises agricoles. »

Malheureusement, toutes ces qualités, dont

l'ensemble constituerait un fermier modèle, se rencontrent bien rarement réunies, et l'expérience montre que, de nos jours, il ne faut pas se montrer trop difficile sur le choix des fermiers, ni trop strict sur l'exécution de leurs obligations. Tout ce qu'on peut raisonnablement leur demander, c'est de payer les fermages pendant le cours du bail, et, à son expiration, de ne pas laisser le fonds en trop mauvais état. Quant à l'amélioration qu'ils pourraient apporter par une bonne culture, il n'y faut guère songer, à moins de les y encourager par des conventions qui leur procurent un avantage suffisant pour les y décider.

Aussi les économistes tombent-ils d'accord pour reconnaître les avantages que présente le faire-valoir par le propriétaire lui-même. Il est, en effet, intéressé d'une manière beaucoup plus directe que le fermier à la prospérité de son fonds, parce que l'avenir lui appartient. Loin d'épuiser la terre pour en obtenir, en quelques années, tout le rendement qu'elle est capable de fournir, il la ménage habilement, et n'hésite pas à la laisser reposer lorsque le besoin s'en fait sentir. En un mot, il n'y a plus cet antagonisme qui existe, dans le fermage, entre l'intérêt de l'exploitant et celui du bailleur, et la disparition de cet antagonisme produit les plus heureux résultats, parce que l'intérêt personnel reste seul

en jeu. « La puissance de la propriété convertit le sable en or, disait Arthur Young. . . . Donnez à un individu la possession assurée d'un rocher battu par les vents, il le transformera en jardin ; donnez-lui un jardin avec un bail de neuf ans, il le transformera en désert. »

Aussi, de nos jours, un mouvement d'opinion paraît se produire en faveur du faire-valoir, et bien des propriétaires, las d'avoir des démêlés continuels avec des fermiers difficiles et négligents, se mettent à exploiter par eux-mêmes.

Mais, jusqu'à présent, il faut bien le reconnaître, c'est seulement dans la petite propriété que le faire-valoir direct paraît avoir donné les heureux résultats qu'on peut en attendre, parce que le petit propriétaire, le paysan cultivateur qui vit de son exploitation sans avoir d'autres ressources, a seul le courage nécessaire pour transformer la terre et la fertiliser par un travail énergique et continu. Lorsque, au contraire, un riche propriétaire se met à faire valoir, c'est plutôt pour son agrément personnel que pour en tirer profit ; au lieu de travailler par lui-même, il emploie des mercenaires qui absorbent le revenu de la propriété ; et, alors même qu'il aurait la volonté de se mettre lui-même à l'œuvre, il ne pourrait le faire, parce qu'il n'a pas les aptitudes nécessaires, les qualités dont l'ensemble constitue un bon cultivateur. Aussi lorsque, à la

fin de l'année, ce propriétaire a un moment de satisfaction en constatant les modifications qu'il a apportées à sa propriété, les améliorations qu'il y a fait effectuer, il s'aperçoit bien vite, en établissant son budget, que le prix de ces améliorations dépasse de beaucoup l'augmentation de valeur apportée à la terre, et qu'en définitive, il aurait encore eu intérêt à faire exploiter son immeuble par un fermier.

Pour obvier à cet inconvénient, qui rend presque toujours très coûteuse, et souvent même stérile, l'œuvre du propriétaire exploitant par lui-même, il faudrait une modification profonde dans l'état actuel de nos mœurs ; il faudrait que l'agriculture, au lieu d'être un simple passe-temps pour ceux qui la pratiquent, devînt une véritable profession qui prît place à côté de ce qu'on est convenu d'appeler les carrières libérales. Alors seulement, le propriétaire, après s'être préparé à l'exercice de cette profession par les études théoriques, et surtout pratiques, qui sont aussi indispensables pour faire un bon cultivateur qu'un bon médecin ou un bon avocat, pourra se mettre à faire valoir avec quelques chances de succès.

Les Anglais pourraient nous donner à ce sujet un exemple utile : il suffit, en effet, de séjourner quelque temps parmi eux pour apercevoir la différence profonde qui existe entre la vie de leur

« gentleman farmer » et celle du « gentilhomme campagnard » français. Autant ce dernier s'intéresse peu à la culture, autant l'autre s'en occupe ; l'un passe la plus grande partie de son temps à la ville, confiant alors la direction de sa ferme à un régisseur qui l'exploite ; l'autre reste toute l'année sur son domaine, ou du moins ne s'en absente que par intervalles ; et, en définitive, la vie rurale telle que la comprennent nos voisins est aussi brillante et aussi occupée qu'elle est, chez nous, inactive et fastidieuse.

On peut cependant espérer qu'un jour viendra où le faire-valoir, mieux compris et mieux appliqué qu'il ne l'est actuellement par la classe aisée, produira dans cette classe les heureux résultats qu'il produit déjà chez les paysans cultivateurs. Il est même une région dans laquelle cette transformation est déjà assez accentuée pour permettre à la grande propriété de recueillir d'immenses avantages de la mise en pratique du faire-valoir direct. C'est la région des vignes, et nous avons vu récemment nos propriétaires viticoles du Midi arriver, par de laborieux efforts, devant lesquels des fermiers auraient certainement reculé, à lutter victorieusement contre le phylloxera, et à reconstituer la plus grande partie des vignobles détruits. C'est là un exemple qui mérite d'être signalé, parce qu'il montre la supériorité de la culture pratiquée par

le propriétaire lui-même, lorsqu'elle est bien comprise, sur la culture pratiquée par un fermier.

Vu :

Le Professeur Président de la Thèse,

J. LAISNÉ DES HAYES.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,

EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Université de Caen,

E. ZEVORT.



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

	Pages
Apparition à Rome du bail à ferme ; comment il sortit du colonat.	7
Modifications apportées par notre ancien droit.	15
Constitution définitive du bail à ferme.	18
Plan	19

PREMIÈRE PARTIE

Obligations du fermier entrant

Obligations spéciales mises à la charge du fermier entrant au profit du fermier sortant par l'article 1777.	21
But de cette disposition.	22

DEUXIÈME PARTIE

Obligations du fermier en cours de bail

Plan	27
----------------	----

CHAPITRE I^{er}

OBLIGATION DE CULTIVER EN BON PÈRE DE FAMILLE

Définition de cette obligation	29
Elle se décompose en 4 autres obligations.	32
SECTION I ^{re} . — I. — <i>Obligation de garnir la ferme.</i>	32
Discussion relative au but de cette obligation. Ce but est plutôt d'assurer la bonne exploitation du fonds que de garantir l'efficacité du privilège du bailleur.	33
Conséquences de cette opinion	36
Tempéraments à apporter dans l'application de cette obligation.	38
Clauses destinées à la préciser	39

	Pages.
SECTION II. — <i>Obligation d'engraisser les lieux loués.</i>	40
En principe, les pailles et fourrages récoltés sur la ferme doivent y être consommés.	41
Mais des dérogations peuvent être apportées à ce principe par les circonstances et les usages locaux.	43
Si les pailles et fourrages de la ferme ne fournissent qu'un engrais insuffisant, le fermier doit s'en procurer d'autres à ses frais	45
Clauses destinées à préciser cette obligation	46
SECTION III. — <i>Obligation de ne pas épuiser le fonds.</i>	47
De l'ancien système de culture par assolement triennal . .	47
Une clause ayant pour but d'obliger un fermier à pratiquer ce système de culture serait-elle obligatoire ? Discussion.	
Adoption de l'affirmative.	49
Si le bail est muet, le bailleur peut-il reprocher au fermier de cultiver par assolement ?	52
SECTION IV. — <i>Obligation de ne pas abandonner la culture.</i> . .	53
En principe, le fermier qui abandonne la culture engage sa responsabilité.	54
Mais il est excusable s'il a été contraint à cet abandon par un cas de force majeure.	54
SECTION V. — <i>Sanction</i>	57
Règle à suivre pour apprécier la conduite du fermier relativement à l'exécution de cette obligation	57
Pour que le bailleur puisse obtenir la résiliation du bail, il faut que la contravention commise par le fermier ait occasionné un préjudice.	59
Raison de cette exception au droit commun	60
Lorsque les conditions voulues se trouvent réalisées, le bailleur peut obtenir en outre des dommages et intérêts. . .	62
Les tribunaux peuvent-ils, pendant le cours du bail, lui allouer des dommages et intérêts sans prononcer en même temps la résiliation ? Adoption de l'affirmative	62
Évaluation de l'indemnité allouée	64

CHAPITRE II

OBLIGATION DE VEILLER À LA CONSERVATION DU FONDS

Division de ce chapitre.	67
SECTION I ^{re} . — <i>Obligation d'entretenir le fonds en bon état</i> . . .	68
Cette obligation très complexe peut se décomposer en deux autres.	69

	Pages.
A) Obligation d'effectuer les réparations locatives. —	69
Détermination de ces réparations	70
Faut-il, pour qu'une de ces réparations soit mise à la charge du fermier, qu'elle ait été rendue nécessaire par sa faute ? — Adoption de la négative	74
Exemples de réparations locatives	75
En outre des réparations locatives, les usages locaux obligent le fermier à certains travaux d'entretien	79
Clauses destinées à préciser cette obligation	80
Influence des usages en cette matière. — Peut-elle aller jusqu'à mettre à la charge du fermier de grosses réparations ?	82
Les réparations locatives doivent-elles être exécutées au fur et à mesure qu'elles deviennent nécessaires, ou suffit-il qu'elles le soient avant l'expiration du bail ? Adoption de la première solution	86
B) Obligation de ne commettre aucune dégradation. —	88
En principe, toutes les dégradations subies par le fonds doivent être réparées par le fermier, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute	89
Lorsqu'une dégradation a été commise, le bailleur peut-il attaquer immédiatement le fermier, ou doit-il attendre la fin du bail ? Adoption de la première solution	90
SECTION II. — <i>Obligation d'avertir le bailleur des usurpations.</i>	94
Motifs de cette obligation	94
Ce qu'il faut entendre par usurpation	95
Le fermier doit-il dénoncer toutes les entreprises sans exception, ou seulement celles qui présentent un certain caractère de gravité ? Adoption de la première solution	96
Formes de l'avertissement	98
Délai dans lequel il doit être donné	99
Conséquences pour le fermier du défaut d'avertissement	101

CHAPITRE III

OBLIGATION DE PAYER LE PRIX

SECTION I ^{re} . — <i>De cette obligation en elle-même et de son exécution.</i>	105
Cette obligation est essentielle au contrat de louage	105
Le prix doit être sérieux et déterminé	106
Il peut consister en argent ou en nature	108
Le plus souvent, il consiste en argent, mais comporte en outre quelques charges ou redevances accessoires	110

	Pages.
Il n'est pas nécessaire que le prix soit constaté par écrit; il peut être convenu verbalement; modes de preuves spéciaux s'il s'élève alors des contestations sur son montant	114
A qui le prix doit être payé.	116
En quel endroit.	116
A quelle époque.	119
Hypothèse de fermages payables par avance; précautions prises par le législateur pour empêcher les fraudes possibles .	120
Preuve du paiement.	122
SECTION II. — <i>Sanction.</i>	123
Tribunal compétent pour connaître des demandes en paiement des fermages.	124
Le paiement est garanti par un privilège et par une action en résiliation	126
A) <i>Du privilège:</i> Sur quels meubles il porte	127
Pour quelles créances il peut être exercé.	131
Comment son efficacité est assurée par la saisie-gagerie .	133
Par un droit de saisie-revendication	134
Et enfin par l'obligation imposée au fermier d'engranger dans les lieux à ce destinés	136
B) <i>De la résiliation.</i> — Elle doit en principe être demandée à justice	137
Mais les parties peuvent stipuler la résiliation de plein droit en cas de non-paiement	137
Appendice. — Obligation d'engranger dans les lieux à ce destinés. .	143
Le but principal de cette obligation est d'assurer l'efficacité du privilège.	143
Règles relatives à son exécution.	144
SECTION III. — <i>Cas dans lesquels le fermier peut se trouver déchargé, en tout ou en partie, de son obligation de payer le prix</i> . . .	147
1 ^{er} CAS. — Prescription de 5 ans	148
2 ^e CAS. — Compensation entre les fermages que doit le preneur et une créance qu'il possède contre son bailleur . .	149
3 ^e CAS. — Inexécution par le bailleur de ses propres engagements. — Controverse.	150
4 ^e CAS. — Perte des récoltes.	153
Le droit à une remise, dans ce dernier cas, est-il une conséquence de la nature du contrat du bail, ou une exception apportée aux principes dans un but d'humanité? Adoption de la première opinion	153
Examen de la seconde opinion.	156

	Pages
Pour qu'une remise ou réduction du prix soit obtenue par le fermier, il faut la réalisation de six conditions	157
Exposé de ces six conditions	158
Dans quelles mesures le fermier est alors déchargé de son obligation de payer le prix	181

CHAPITRE IV

OBLIGATION DE LAISSER LE BAILLEUR PÉNÉTRER SUR L'IMMEUBLE

Il est incontestable que, dans certains cas indispensables, le bailleur peut pénétrer sur l'immeuble	183
Mais on discute sur le point de savoir s'il peut venir s'y promener quand bon lui semble	186
Adoption de la solution affirmative	187

TROISIÈME PARTIE

Obligations du fermier sortant

CHAPITRE I^{er}

OBLIGATION DE RESTITUER LE FONDS A LA FIN DU BAIL

Cette obligation est de l'essence même du contrat de louage	193
SECTION 1 ^{re} . — <i>Dans quel état le fonds doit être rendu</i>	195
Le principe est que le fermier doit le restituer dans le même état qu'il l'a reçu	195
Ce qui entraîne l'obligation de n'en pas changer la destination	196
A) S'il a été fait un état des lieux, le fonds doit être rendu dans l'état constaté par cet acte	201
Importance de l'état des lieux	202
Autorité compétente pour en ordonner la confection	203
Hypothèses exceptionnelles dans lesquelles le fermier peut, sans engager sa responsabilité, restituer le fonds dans un état différent de celui constaté par l'état des lieux	206
B) S'il n'a pas été fait d'état des lieux, on présume que le fermier les a reçus en bon état, et, s'il ne fait pas la preuve contraire, il doit les rendre tels	207
Cette présomption s'applique-t-elle à toutes les réparations ou seulement aux réparations locatives? Adoption de la seconde opinion	210

	Pages
SECTION II. — <i>Conséquences de l'obligation dont est tenu le fermier de rendre le fonds dans le même état qu'il l'a reçu</i>	214
A) Si le fermier remet le fonds en moins bon état, il engage sa responsabilité, à moins de prouver que les pertes et dégradations constatées sont le résultat d'un cas fortuit ou de force majeure.	214
Sa responsabilité se traduit alors par des dommages et intérêts.	218
Règles spéciales au cas d'incendie.	219
L'article 1733 oblige le preneur, pour dégager sa responsabilité, à prouver que l'incendie est arrivé sans sa faute	220
Cet article est-il une disposition exceptionnelle ou une simple application des principes? Adoption de cette dernière opinion.	220
L'énumération des cas libératoires donnée par cet article est-elle limitative ou simplement énonciative? Controverse. — Adoption de la seconde opinion.	224
Pour dégager sa responsabilité, il suffit au fermier de prouver que l'incendie n'a pu être allumé par lui ni par ses gens, sans en indiquer la cause. — Critique de l'opinion contraire	226
Lorsqu'il ne peut dégager sa responsabilité, il est passible de dommages et intérêts. — Évaluation de ces dommages et intérêts	231
B) Si le fermier restitue le fonds en meilleur état qu'il ne l'avait reçu, il n'a pas droit à une indemnité de plus-value.	234
Situation respective du bailleur et du preneur relativement aux travaux d'améliorations effectués par ce dernier	236
Situation désavantageuse dans laquelle se trouve en pratique le fermier	240

CHAPITRE II

OBLIGATION DE LAISSER CERTAINES FACILITÉS AU FERMIER ENTRANT

A) Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante (art. 1777).	243
Importance des usages locaux en cette matière.	244
Si le fermier sortant refuse de se conformer à cette obligation, c'est en principe, non contre lui, mais contre le bailleur que le nouveau fermier doit agir en justice	247

	Pages.
B) Le fermier sortant doit en outre laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance. (Art. 1778).	248
Mais cette obligation ne doit pas être prise trop à la lettre.	248
Faut-il l'étendre aux foins et fourrages ?	251
Aux pailles de colza ?	251
A quelle époque le fermier sortant doit-il ainsi remettre à son successeur les pailles et engrais de l'année ?	253
Le fermier est affranchi de cette obligation, lorsque les pailles et engrais ont été détruits par un cas fortuit ou de force majeure.	255
Peut-il alors conserver son indemnité d'assurance ?	255
Si le fermier sortant n'avait pas reçu les pailles et engrais de l'année lors de son entrée en jouissance, il peut néanmoins être contraint de les abandonner, mais alors il en peut réclamer l'estimation	258
Le propriétaire pourrait renoncer au droit de retenir ainsi les pailles et engrais.	260
Comme aussi convenir qu'ils seront laissés sans indemnité.	260

QUATRIÈME PARTIE

Moyens d'obtenir du fermier l'exécution de ses obligations.	267
A) Moyens préconisés par les économistes.	272
Baux à longue durée	272
Indemnité de plus-value	274
B) Voies de contrainte légales.	278
Compétence exceptionnelle attribuée au juge de paix en cette matière, par les articles 3, 4 et 5 de la loi du 25 mai 1838, modifiée par celle du 2 mai 1855.	279
Étude de ces trois textes	280
Le Tribunal compétent <i>ratione persone</i> est celui du domicile du défendeur, parce que le contrat de bail ne confère qu'un droit personnel	297
Les principaux moyens de droit que peut employer le bailleur pour obtenir de son fermier l'exécution de ses conventions, sont :	
La demande en justice par voie d'instance principale ou de référé pour obtenir soit l'exécution du bail, soit la résiliation ou une indemnité	303

	Pages.
La saisie-gagerie	307
La saisie-brandon	311
La saisie-revendication	314
La saisie-exécution	318
Et, accessoirement, la saisie immobilière	319
Et la saisie-arrêt	320
CONCLUSION. — DU FERMAGE ET DU FAIRE-VALOIR	321



